BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 527/2021 LC

JOSEPH SAMMUT (K.I. 195456M)

vs

XERRI KONJUĠI ALFRED (K.I. 426953M) U
RITA (K.I. 594057M)

Illum, 4 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Sammut fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx jew ma jikkwalifikawx biex ikomplu fil-kirja tal-propjetà li tinsab fl-indirizz numru 2, Sqaq Numru 5, Triq Pinto, Qormi;

II. Fil-każ li l-intimati jikkwalifikaw, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa' 2% tal-valur tal-propjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi ta' dan l-Onorabbli Bord;

III. Fil-każ li l-intimati ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabbli lis-sid il-kera għall-okkupazzjoni ta' tali-fond;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-intimati fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn jistgħu tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri; (ii) illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjeta' residenzjali oħra u għaldaqstant jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi; (iv) illi f'każ li l-kera se tiġi stabilita ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, dan il-Bord għandu iqis il-fatturi kollha, fosthom l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati biex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A u għandha titqies gradwalment; (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament; (vi) illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; (vii) illli l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi

applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Carl Cutajar u l-Perit Valerio Schembri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti wiret il-fond de quo kwantu għal nofs indiviż mill-poter ta' missieru Saverio Sammut, li

ġie nieqes fid-9 ta' Novembru 2000[1] u kwantu għan-nofs l-ieħor mill-poter ta' ommu Michelina Sammut, li ġiet nieqsa fis-16 ta' Awwissu 2001.[2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjara illi il-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimati b'kirja li tmur qabel l-1995 u dan versu kera fl-ammont ta' €210 fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess fir-risposta tagħhom meta jiddikjaraw illi dan il-fond huwa l-unika residenza tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Alfred Xerri u Rita Xerri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) u 5(5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) u 6(4) rispettivament tar-Regolamenti msemmija.

[1] Ara dok B a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok A a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Alfred Xerri u Rita Xerri ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement j**issodisfaw** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti tikkonsisti f'post terran bl-arja tiegħu f' 2, Sqaq Nru 5, Triq Pinto, Ħal Qormi. 9. Il-finituri huma ta' livell sodisfaċenti u l-fond jidher li huwa ben mantnut. Bħala finituri l-art hija miksija bit-terrazzo, filwaqt illi l-ħitan huma mizbugħa bil-PEP/water paint. L-aperturi huma taħtlita ta' aperturi tal-ħadid u ta l-aluminium. Il-finituri jinsabu fi stat aċċettabbli ta manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li bbażaw ruħhom fuq li (a) il-valutazzjoni saret f'Novembru 2021 (b) il-propjetà mertu tal-kawża ġiet stmata fl-01 ta' Jannar 2021, (ċ) fid-data li fiha saret il-valutazzjoni il-propjetà kienet qed tintuża bħala residenza u (d) intuża '*comparison method'* sabiex issir din il-valutazzjoni, jistmaw il-valur tal-proprjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom, libera u franka, fuq is-suq ħieles fl-fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€ 200,000.00).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[3]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord

[3] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Alfred Xerri u Rita Xerri jikkwalifikaw sabiex ikomplu fil-kirja tal-fond numru 2, Sqaq numru 5, Triq Pinto, Qormi ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jilqa' t-tieni talba talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 2, Sqaq numru 5, Triq Pinto, Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur