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

Rikors Nru: 533/2021 LC

MARISA LA ROSA DE CRISTOFARO (K.I. 720458M),
ANNA LA ROSA DE CRISTOFARO (K.I. 795957M), **U**
HELEN LA ROSA DE CRISTOFARO (K.I. 285536M)

vs

SALVU AZZOPARDI
(K.I. 02299353M)
U B'Digriet data it-22 ta' Marzu 2022
ġiet imsejħa fil-kawża
ANNA AZZOPARDI (K.I. 439754M)

Illum, 04 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Marisa La Rosa De Cristofaro, Anna La Rosa De Cristofaro u Helen La Rosa De Cristofaro datat l-24 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddiċiedi illi l-intimat huauw l-inkwilin tal-fond Flat 1, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. F'każ li jsib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, allura jordna li l-inkwilin ikun permess żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

IV. F'każ li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż konta l-intimat, li hu inġunt in subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Salvu Azzopardi u tal-kjamata Anna Azzopardi fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma m'għandhomx propjeta' alternattiva fejn jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni; (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 hija għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimat u l-kjamata 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) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) 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-intimat u l-kjamata wettqu t-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 David Anastasi u l-Perit Carmel Farrugia ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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;

Ikkonsidra;

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

Illi permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Leanne Sammut fis- 7 ta' Settembru 2013,[1] ir-rikorrenti akkwistaw sehem sħiħ tad-dirett dominju annwu u perpetwu fuq l-appartament numru 1, ġewwa 232, Rose Buildings Triq San Mikiel [illum Triq Wiġi Rosato], Bormla.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 232, Flat 1, Rose Buildings, Triq Wiġi Rosato, Bormla.

Ikkonsidra;

---

[1] Ara dok "M4" a fol. 33 tal-atti proċesswali.

Illi minkejja li fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond kien oriġinarjament konċess mid-defunt missierhom, ossija Joseph La Rosa De Cristofaro b'titolu ta' emfitewsi temporanju li skada, l-istess rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din id-dikjarazzjoni.

Illi min-naħa l-oħra, madanakollu, ma tressqet ebda prova jew sottomissjoni li tikkontradiċi u din id-dikjarazzjoni u għalhekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri speċjali, il-Bord ser iqis fuq bażi ta' probabilità illi l-kirja odjerna hija derivanti minn konċessjoni emfitewtika tterminata ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat u l-kjamata huma l-inkwilini tal-fond *de quo* ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta Salvu Azzopardi u l-kjamata Anna Azzopardi, kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat u tal-kjamata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.

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-intimat Salvu Azzopardi u l-kjamata Anna Azzopardi ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'appartament fit-tieni sular, internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokka bin-numru 232, bl-isem Rose Buildings, ġewwa Triq Wiġi Rosato, Bormla. Il-kostruzzjoni tal-fond tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel li jinstabu fi stat tajjeb ta' manutensjoni u soqfa li huma tal-konkos. Il-finituri jinsabu fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-propjetà nbniet qabel l-1968 u ma nstabu ebda permessi li jkopru l-fond. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni.

Wara li l-periti kkonsidraw dan kollu, huma jistmaw il-valur tal-propjetà bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, u fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000).

Ikkonsidra;

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-età tal-intimat u l-mezzi tiegħu, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-massimu, u ċioe' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjetà liberu u frank fis-suq miftuħ tal-appartament Numru 1, formanti parti mill-blokka bin-numru 232,

bl-isem Rose Buildings, ġewwa Triq Wiġi Rosato, Bormla fl-1 ta' Jannar 2021.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Salvu Azzopardi u l-kjamata Anna Azzopardi huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond Flat 1, 232, Rose Builings, Triq Wiġi Rosato, Bomla u għaldaqstant jikkwalifikaw taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex tkompli l-kriija *de quo*;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond Flat 1, 232, Rose Builings, Triq Wiġi Rosato, Bomla, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-propjetà liberu u frank fis-suq miftuħ u jistabbilixxi li l-intimat Salvu Azzopardi u l-kjamata Anna Azzopardi iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur