**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)**

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 481/2021 LC

**VICTOR SLATTERY (K.I. 479841M)**

*vs*

**JOSEPH SULTANA (K.I. 92559M)**

**Illum, 11 ta' Novembru, 2022**

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-esponent għandu dritt li jitlob l-awment fil-kirja u dan a tenur tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit skont is-subregolament 5 tar-regolament 4 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal

żmien jissostiwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fl-1 ta' Jannar 2021.

III. F'każ li jsib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni;

IV. F'każ li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi l-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 54, Triq Żerafa, Marsa, mill-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

Bl-ispejjeż u l-intimati minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Sultana datata t-8 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) billi dawn il-proċeduri huma msejsa fuq l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, l-Awtorità tad-Djar għandha tkun notifikata ai termini tal-liġi; (ii) l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u b'hekk m'għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond *de quo*; (iii) l-awment tal-kera m'għandux ikun lejn il-massimu tat-2% permissibbli mil-liġi u dan tenut kont tal-għan soċjali tal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-08 ta’ Novembru 2021 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandu jipproduċi u jeżebixxi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tiegħu; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa 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 wettaq 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 Carmel Farrugia u l-Perit Ruben Sciortino ppreżentaw 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 tal-fond 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti,[1] huwa akkwista dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fid-29 ta' Mejju 1981.[2] Huwa jgħid li madwar tmien snin wara li xtara dan il-fond, hu krieh lill-intimat.

Illi l-intimat, flimkien mad-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi, ppreżenta numru ta' ċedoli ta' depożitu ta' kera, li jmorru lura sal-2004, bejn il-partijiet.

Illi abbażi ta' dawn id-dokumenti sopra msemmija il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Sultana, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tagħhom ikkalkolat 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

[1] Ara dok "VS" a fol. 24 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "AA" a fol. 25 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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Sultana ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'terran. Il-kostruzzjoni tal-post tinstab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni. Hemm sinjali ta' umdità fil-ħitan tal-kamra tas-sodda u fis-salott wara t-television. Hemm ukoll ingress ta' ilma tax-xita fis-saqaf tal-kamra tal-banju. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom jistmgħu il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mija u ħmistax-il elf Ewro (€115,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' elefejn u tlett mitt Ewro (€2,300) fis-sena.

**Deċide:**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi r-rikorrenti Victor Slattery għandu dritt jitlob l-awment ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[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).

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-inkwilin stante li jissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 54, Triq Żerafa, Marsa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Sultana lir-rikorrenti Victor Slattery għal-ammont ta' elfejn u tlett mitt ewro (€2,300) fis-sena u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

5. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

Kopja Informali ta' Sentenza

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**