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

Rikors Nru: 511/2021 LC

ANDREA MALLIA (K.I. 0694225M)

vs

OWEN D'AMATO (K.I. 229376M) FIL-KWALITÀ TIEGĦU TA' *GUARDIAN* IN RAPPREŻENTANZA TA' GIORGINA D'AMATO
U
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 16 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Owen D'Amato (K.I. 229376M) fil-kwalità tiegħu ta' *Guardian* in rappreżentanza ta' Giorgina D'Amato datat id-19 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Giorgina D'Amato (K.I. 1049844M) debitament rappreżentata minn Owen D'Amato (K.I. 229376M) fil-kwalità tiegħu ta' *Guardian* tal-istess Giorgina D'Amato; ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi li, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond li jinsab "Saviour House" Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Giorgina D'Amato (K.I. 1049844M) debitament rappreżentata minn Owen D'Amato (K.I. 229376M) fil-kwalità tiegħu ta' *Guardian* tal-istess Giorgina D'Amato tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li intimata Giorgina D'Amato (K.I. 1049844M) debitament rappreżentata minn Owen D'Amato (K.I. 229376M) fil-kwalità tiegħu ta' *Guardian* tal-istess Giorgina D'Amato ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament

tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u migħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Owen D'Amato (K.I. 229376M) fil-kwalità tiegħu ta' *Guardian* in rappreżentanza ta' Giorgina D'Amato (K.I. 1049844M) u l-istess Giorgina D'Amato personalment għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi datata t-18 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepiet illi hi tbagħti minn kondizzjoni medika serja li ma tippermettilhiex tbiddel l-arranġamenti residenzjali tagħha

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-24 t'Ottubru, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandi jeżebixxu l-*causa mortis* tad-defunit awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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' Awwissu, 2021 u tal-5 ta' Lulju 2022 l-intimat nomine 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 Anthony Robinson u l-Perit Bernice Van Dijk ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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;

Ikkonsidrat;

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 nomine huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta li l-fond *de quo* kien jappartjeni liz-ziju tar-rikorrenti, senjatament Salvatore Mallia u b'testment datat is-17 ta' Lulju 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius, [1] l-imsemmi Salvatore Mallia istitwixxa bħala eredi universali lir-rikorrenti.

Illi di più, ir-rikorrenti eżebixxa wkoll pagament ta' sena kera fl-ammont ta' €257 mħallas mill-intimata Georgina D'Amato intestat f'isem ir-rikorrenti.[2] Di più, l-istess intimat nomine jikkonferma fl-affidavit tiegħu illi ommu Giorgina D'Amato u missieru, llum mejjet,

---

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.

krew dan il-fond f'Marzu 1972. Tul is-snin huma għamlu diversi modifiki fiħ.

Illi b'hekk, abbażi tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa sid il-kera tal-fond *de quo* u l-intimat nomine huwa l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-inkwilina Giorgina D'Amato, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata D'Amato, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata inkwilina Giorgina D'Amato **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 *de quo* tikkonsisti f'*terraced house* li nbniet wara t-Tieni Gwerra Dinjija iżda qabel l-1967. Għalkemm il-fond għandu garage aġġjaċenti tiegħu u ġardina retrostanti, dawn m'humiex formanti parti mill-kirja *de quo.*

Il-fond huma mibni bil-ġebel tal-franka u s-soqfa tal-konkos rinfurzat, ħlief għs-saqaf tat-tromba tat-taraġ. M'għandu ebda ħsara ta' natura strutturali u għalkemm il-fond jitqies bħala abitabbli, il-finituri u s-servizzi huma ġeneralment qodma u f'kondizzjoni ħażina.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-valur tas-suq tal-fond huwa ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena.

Deċide:

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

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

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'Saviour House, Triq il-Kunsill tal-Ewropa, Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimat Owen D'Amato nomine, iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata fl-ammont ta' ħamest' elef u sebgħa mitt Ewro (€5,700), u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat nomine 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur