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

Rikors Nru: 836/2021 LC

ALFRED ABELA (K.I. 462438M)
MIRIAM ABELA (K.I. 85280M)
DORIS SCERRI (K.I. 522875M)
ANTHONY ABELA (K.I. 136471M)

vs

RITA AZZOPARDI (K.I. 71161M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 16 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Abela, Miriam Abela, Doris Scerri u Anthony Abela fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Rita Azzopardi u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas l-kumpens hekk likwidat;

   JEW;

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata

Ra r-risposta tal-intimata Rita Azzopardi datata s-27 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet (i) illi l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* b'titolu validu ta' kera; (ii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iii) illi l-intimata dejjem aġixxiet skond il-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u hija qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (iv) illi jekk l-intimata għamlet xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed

in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (v) illi l-intimata qed tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti; (vi) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimata tista tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (vii) illi l-liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-intimata ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (viii) illi l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 l-intimata timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha; (ix) illi l-propjetà in kwistjoni hija l-unika residenza li għandha l-intimata u li ilha toqgħod fiha għal żmien twil u hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha propjetà alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlha tipprova t-titolu tagħha u li hija waħdha is-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors 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 tat-23 ta' Novembru, 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montalto ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 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;

Ikkonsidra;

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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Alicia Agius fit-12 ta' Settembru 2016,[1]

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

is-sehem ta' nofs indiviż mill-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrenti Miriam Abela, Doris Scerri u Anthony Abela mill-eredità ta' ommhom Maria Abela li ġiet nieqsa fl-20 ta' Marzu 2016. In-nofs indiviż rimanenti huwa propjetà tar-rikorrenti Alfred Abela stante li dan ġie akkwistat fiż-żwieġ tiegħu ma' martu Maria Abela fl-1987.

Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimata b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa tassew sid il-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi b'żieda ma dan appena espost, jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni Emfitewtika temporanja ppublikat min-Nutar Dottor George Cassar fil-5 ta' Diċembru 1988, ir-rikorrenti Alfred Abela kkonċeda l-fond *de quo* lil ċerta Ignatio Azzopardi b'titolu ta' emfitewsi għall-21 sena mid-data tal-att. Illi r-rikorrenti ddikjara wkoll li l-intimata hija l-armla tal-imsemmi Ignatio Azzopardi[2] u mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika fil-2009, l-intimata baqgħet tiddetjeni l-fond de quo b'titolu ta' kera abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.[3] Illi dan ġie kollu kkonfermat bil-ġurament minn Miriam Abela fl-affidavit tagħha.[4]

Illi da parti tagħha, l-intimata tiddikjara fir-risposta tagħha illi l-fond *de quo* huwa l-unika residenza tagħha u m'għandhiex residenza alternattiva.

[2] Li miet fid-29 ta' Novembru 2018, skont iċ-ċertifikat tal-mewt ppreżentat mill-intimata bħala parti mid-dokumenti relativi għat-test tal-mezzi. Di più, jirriżulta miċ-ċertifikat taż-żwieġ ppreżentat fl-istess test tal-mezzi li l-intimata Rita Azzopardi u d-defunt Ignatio Azzopardi żżewġu fl-24 ta' Lulju 1982.
[3] Ara kopja tal-irċevuti tal-kera, bl-aħħar waħda għall-perjodu ta bejn il-5 ta' Diċembru 2021 sal-4 ta' Diċembru 2022 iffirmata minn Alfred Abela u maħruġa f'isem Rita Azzopardi a fol. 52 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "A" a fol. 51 tal-atti proċesswali.

B’hekk, abbażi tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Azzopard 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, 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.

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-intimata Rita Azzopardi **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f’dar fuq żewġ sulari. Il-finituri huma qodma b’partijiet li jinstabu fi stat tajjeb u partijiet li jirrikjedu manutensjoni. L-istruttura

hija magħmula minn ġebel tal-franka, b'soqfa mibnijin bix-xorok u travi tal-injam jew travi tal-ħadid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip u lok fejn tinstab il-propjetà u (ii) konsiderazzjonijiet ta' property comparables, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-propjetà huwa ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

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**[5]**,** 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.*

[5] **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' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) 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 illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet u jiddikjara illi kera tal-fond 32, Triq ix-Xintill, Tarxien 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 għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena u jordna lill-intimata Rita Azzopardi tħallas l-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum*, b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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