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

Rikors Nru 1096/2021 LC

JUAN MIGUEL XUEREB
(K.I. 326794M)

vs

ANTHONY AGIUS (K.I. 73964M)

SIMONE AGIUS (K.I 288067M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Juan Miguel Xuereb (K.I. 326794M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Anthony u Simone Agius huma l-inkwilini tal-fond Flat 5, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Anthony u Simone Agius li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi

stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe' regolameti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Agius bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru,2021 u fuq il-kapital tal-istess intimati Agius fil-31 ta' Diċembru, 2020.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-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, b'effett mill- ta' Jannar, 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati Agius ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huma jiġi permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġu ordnati jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar, 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin ta' qabel.

4. Jordna, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Agius mill-fond, Flat 5, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann fi żmien sentejn millum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-

danni pekunarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Mejju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li hi waħdu hu s-sid uniku tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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 u (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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Agius (K.I. 073964M) u ta' Simone Agius (K.I. 288067M) datata s-07 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepew li:

1) Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond in kwistjoni.

2) Illi inoltre u wkoll mingħajr preġudizzju, il-kera mħallsa hija waħda ġusta.

3) Illi żgur u mhux forsi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul tal-kapital tal-mezzi hekk kif maħsub fil-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi kwalunkwe' dħul tagħhom huwa ferm inqas minn dak maħsub f'dan l-istess test. Illi wkoll jingħad bi preċiżjoni għall-aħħar illi l-istess esponenti, flimkien ma' martu, huma entrambi persuni b'diversi diffikultajiet u limitazzjonijiet ta' saħħa.

4) Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-mezzi huwa ferm inqas minn dak maħsub fil-ligi u m'għandux jkun hemm l-ebda awment u aktar u aktar żgumbrament u dan senjalament tenendo conto kemm tal-limitazzjoni finanzjarja kif ukoll tal-kundizzjonijiet ta' saħħa tal-istess esponenti.

5) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin ukoll jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan izjed u iżjed għaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq inqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.

6) Illi in oltre, kull pagament dovut fir-rigward ta' din il-kera dejjem ġie debitament pagat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 David Anastasi u l-Perit Rene Cutajar 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 is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi n-nuda propjetà tal-fond *de quo* iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz tal-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Dorita Galea Medati fit-28 ta' Settembru 2015 mingħand Giuliano Sciberras li, madanakollu, irriżerva a favur tiegħu l-użufrutt vita durante fuq l-istess propjetà. Illi jirriżulta illi l-imsemmi Giuliano Sciberras ġie nieqes fis-16 ta' April 2021 u b'hekk, ir-rikorrenti sar il-propjetarju assolut tal-fond *de quo* ai termini tal-Artikolu 378(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

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

Ikkonsidra;

Illi l-fond de quo ġie reġistrat bħala dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-14 ta' Diċembru 1971. Illi di più ir-rikorrenti ppreżenta wkoll skrittura privata datata s-16 ta' Ottubru 19897 fejn id-*dante causa* tiegħu kkonċedew l-fond *de quo* lir-rikorrenti Anthony Agius, taħt il-kondizzjonijiet hemm elenkati.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kostatazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati 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(5) u 5(4) 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(4) u 6(3) rispettivament 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-intimati Anthony Agius u Simone Agius ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** l-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'appartament b'żewġt ikmamar tas-sodda fit-tieni sular formanti parti minn blokka ta' erba' sulari appartament kull sular. il-

fond jinsab fil-periferija tal-lokalità viċin tal-cart ruts, iżda xorta waħda mhux il-bogħod mill-knisja prinċipali u żona kummerċjali ta' San Ġwann. L-aċċess għall-fond huwa minn bieb u taraġ bla lift in komuni ma' terzi. Il-fond m'għandux użu tal-bejt. Il-finituri huma qodma imma użabbli. Għalkemm il-fond jidher f'kundizzjoni relattivament tajba hemm indikazzjoni ta' problemi ta' ingress ta' ilma jew umdità, għaldaqstant manutenzjoni regolari tal-fond huwa dejjem rakkomandat.

Illi l-periti tal-Bord, wara li adottaw il-comparison method bħala metodu sabiex waslu għall-istima tal-proprjetà immobbli, huma tal-fehma, wara li ħadu kondizzjoni ta' l-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha li l-valur tal-proprjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn elf €200,000.

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**[1]**,** 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”*

[1] **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).

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.

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 Anthony u Simone Agius huma l-inkwilini tal-fond Flat 5, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Flat 5, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena u jordna lill-intimati Anthony Agius u Simone Agius iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba għall-iżgumbrament.

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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur