Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 69/2022 LC

MARY ELLUL (K.I. 331643M)

vs

ANTHONY GAUCI (K.I. 640344M)

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 28 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Ellul fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond nru 2, St. Raphael Street, Qormi a tenur tal-Att XXIV tal-2021 u ċioè għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuħ;

II. A tenur tal-Art. 4A(6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dana r-rikors; u

III. F'każ li jirriżulta lil dana il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-ord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi żmien ta' sentejn jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija;

U dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-intimat Anthony Gauci datata s-17 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi: (i) huwa jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*; (iii) huwa jissodisfa t-test tal-mezzi u għandu jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi; (iv) it-tielet talba, għall-iżgumbrament, m'għandhiex tiġi milqugħa; (v) il-Bord, fid-deliberazzjonijiet tiegħu, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu limitat tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid uniku 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-inkwilini jissodisfaw 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 tas-17 ta' Frar, 2022, 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Robert Vella 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 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikat min-Nutar Dottor Gerard Sptieri Maempel fis-17 ta' Mejju 2002, il-fond de quo iddevolva għal fuq ir-rikorrenti mill-poter tad-decuius George Abela, li ġie nieqes fil-5 ta Frar 2002. Illi permezz ta' testment datat it-23 ta' Ottubru 1995, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, l-imsemmi George Abela istitwixxa bħala unika eredi tiegħu universali u propjetarja assoluta ta' ġidu lin-neputija tiegħu Mary Ellul, ossija r-rikorrenti. Di più, jiriżulta wkoll li l-imsemmi

George Abela akkwista' l-propjetà *de quo* bl-att ta' diviżjoni ppublikat min-nutar Dottor Joseph Agius fis-29 ta' Diċembru 1958.

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

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Da parti tiegħu, l-intimat u l-kjamata in kawża jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat u l-kjamata in kawża huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Anthony Gauci u tal-mara tiegħu Mary Gauci 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(6) u 5(7) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(5) u 6(6) 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 Anthony Gauci **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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar mibnija fuq żewġ sulari. Il-ħitan huma mibnija bil-ġebel u s-soqfa huma xorok li jistrieħu fuq travi tal-injam. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta' manutensjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċerta postijiet. Ma jidhrix li hemm xi difetti serji fil-fond u huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għamlu dak kollu li titlob l-arti, b'konsiderazzjoni tal-punti msemmija fir-rapport tagħhom u kif ukoll il-valur tal-propjetà fil-preżent, huma jistmaw il-valur tal-fond fis-somma ta' mija u tmienja u disgħin elf Ewro (€198,000).

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”*

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’ tlett elef, disa’ mija u sittin Ewro (€3,960) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni talba tagħha, ir-rikorrenti titlob illi l-kera tiġi awmentata waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern. Illi meta l-Bord iqis li l-proċeduri ġew intavolati fil-21 ta’ Jannar 2022 u li ġew konklużi b’din is-sentenza, il-Bord ma jarax li dawn il-proċeduri ħadu xi tul ta’ żmien u b’hekk ma jarax li għandu jilqa’ din it-talba.

Illi b’hekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

Deċide:

---

[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).

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jordna illi kera tal-fond bin-numru 2, Triq San Rafel, Ħal-Qormi, 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, disa' mija u sittin Ewro (€3,960) fis-sena, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza, bil-modalità ta' żewġ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju ta' kull sena, filwaqt li jastjeni mit-talba għat-twettiq tat-test tal-mezzi, stante li dan twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba għall-awment tal-kera pendenti lite, stante li l-proċeduri qed jiġu konklużi b'din is-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur