Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru 557/2021 LC

CHARLES ADRIAN STRICKLAND (K.I. 32241M)
JACQUELINE STRICKLAND (K.I. 990344M)
ROGER STRICKLAND (K.I. 409446M)
MARIA NATHALIE STRICKLAND (K.I. 63249M)
RICHARD STRICKLAND (PASSAPORT TAR-RENJU UNIT NUMRU GBR 2048449899)

vs

MARYROSE SPITERI (K.I. 871044M)
L-AWTORITA TAD-DJAR BHALA INTERVENUTA FIL-KAWZA

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Charles Adrian Strickland (K.I.32241M), Roger Strickland (K.I. 409446M) u Richard Strickland (Passaport tar-Renju Unit numru GBR2048449899) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata għall-fond numru 99, triq id-Dejqa, il-Belt Valletta waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69.

2. Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

3. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond numru 99, Triq id-Dejqa, il-Belt entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skond l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69.

4. F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri teknići, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provvedimenti tal-Artikolu 4A (7).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-29 ta' Settembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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-inkwilina tissodisfa 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-intimata Maryrose Spiteri (K.I. 871044M) tal-20 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li :

1. Illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titilu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi l-esponenti, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tikkwalifika u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ai termini tal-istess Ordinanza, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera għandu qabel ma jgħaddi għas-smiegħ tal-mertu, jordna li jsir eżami tat-test tal-mezzi;

3. Illi wara li jsir it-test tal-mezzi kif stipulat fil-liġi, l-kera l-ġdida m'għandhiex tkun ogħla minn 2% tal-valur tal-proprjeta' skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158;

4. Illi l-liġi mhix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbiliti bil-Liġi;

5. Illi l-Bord għandu jaħtar espert tekniku, biex jagħti valur tad-dar in kwistjoni, u li b'permezz tiegħu dan il-Bord għandu jikkalkula l-kirja l-ġdida;

6. Illi l-esponenti dejjem ottemprat ruħha mal-obbligazzjonijiet tagħha bhala inkwilin, li jinkludi l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb;

7. Illi l-proprjeta' hija l-uniku residenza li għandha, fejn ilha toqgħod għal diversi snin, kif ukoll li hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha proprjeta' alternattiva.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Settembru, 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 Robert Vella u l-Perit Bernice Van Dijk ippreżentaw 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 humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont l-affidavit ta' Roger Strickland, il-fond de quo kien preċedentement enumerat "86" u kien jappartjeni lin-nannu tar-rikorrenti, Charles Edward Strickland, li ġie nieqes fit-13 ta' Jannar 1919. Il-fond għadda għan dis-sitt uliedu Roger Strickland, George Strickland, Gerald Strickland, Theresa Strickland Colt, Mary Di Rienzo u Catherine Blemmings, f'pozjonijiet ugwali u indiviżi. Illi dawn il-persuni ġew nieqsa u sehemhom iddevolva fuq ir-rikorrenti. Għalkemm l-ishma huma kollha indiviżi, dawn m'humiex indaqs.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ġie mikri lil Maryrose Spiteri bil-kera ta' €185 fis-sena pagabbli fl-ewwel ta' Diċembru ta' kull sena. Illi ġew ppreżentati wkoll diversi ċedola ta' depożitu ta' kera kif ukoll kopji ta' kotba tal-kera mħallsa mill-intimata a favur tar-rikorrenti. Ġiet preżentata wkoll Ittra Uffiċjali fejn l-istess intimata qed tikkonferma li hija għandha titolu validu ta' kera. Illi di più, l-intimata tikkonferma wkoll fir-riposta tagħha illi hija l-inkiwlina ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tal-imsemmija ċedoli u ittra uffiċjali, kif ukoll kif ikkonfermat mill-intimata stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maryrose Spiteri 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 kkalkolat 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.

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 Maryrose Spiteri 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-fond in kwistjoni jinsab f'żona residenzjali ġewwa l-Belt Valletta. Hija mibnija qabel l-1967. Il-binja tinsab fi stat tajjeb.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' tliet mija u tmenin elf Ewro (€380,000).

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' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri, liema proċeduri ġew konklużi bil-preżenti;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 99 (qabel 86), Triq id-Dejqa, Valletta 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 mill-intimata Maryrose Sptieri għal-ammont ta' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) u jordna lill-intimata Maryrose Sptieri tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

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

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur