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

Rikors Nru 862/21 LC

GIUSEPPE SIVE JESSY MALLIA
(K.I. 567334M)

VS

ANNIE XUEREB
(K.I. 546828M)

Illum, 6 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giuseppe sive Jessy Mallia fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

> Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati

mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

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, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attiċi trid tapprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika 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 Annie Xuereb tas-7 ta' Jannar, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fl-ewwel lok, l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fit-tieni lok, rigward it-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

    i. Illi l-esponenti hija pensjonanta u m'għandux akkomodazzjoni alternattiva;

    ii. Illi tenut kont l-età' avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitati li għandha, l-awment li qed jintalab se joħloq piż sproporjonat fuq l-esponenti;

    iii. Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord għandu jieħu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-attriċi [sic].

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-23 ta' Novembru, 2021, l-intimata 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, il-Perit David Anastasi u l-Perit Alan Galea, senjatament 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-fakultà 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 hijiiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-korrezzjoni tal-Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena nhar it-30 ta' Settembru 2020, omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fl-4 ta' Frar 2006. Fid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* oriġinali, l-partijiet iddikjaraw illi ommhom kellha sehem sħiħ iżda fl-att korrettorju ddikjraw li kellha sehem ta' nofs indiviż minn dan il-fond, liema sehem iddevolva fuq ir-rikorrenti u fuq ħutha fi kwoti ndaqs bejniethom. Is-sehem ta' nofs indiviż l-ieħor iddevolva fuq ir-rikorrenti mill-poter ta' missierhom Michael Mallia, li ġie nieqes fl-1 ta' Marzu 1961. Illi di più, ir-rikorrenti akkwistat sehem ħutha permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Ruben Casingena nhar it-30 ta' Settembru 2020.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti pubbliċi appena msemmija u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi fl-imsemmija att ta' kompro-vendita, il-bejjiegħa jiddikjaraw illi l-fond de quo huwa soġġett għall-inkwilinat b'kirja protetta. Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll il-ktieb tal-kera għall-perjodu mis-26 ta' April 2007 sal-20 ta' Ottubru 2021.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata Annie Xuereb hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

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

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Annie Xuereb **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 huwa maisonette fuq l-ewwel sular u l-arja. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-potenzjal u kkunsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip, il-lok fejn tinstab il-proprjetà; (ii) il-potenzjal ta' żvilupp fuq l-eżistenti; (iii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati ma' *upgrade* tal-post biex jiġi ta livell għall-istandards imfittxija illum; (iv) konsiderazzjoni ta' *property comparables*; huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih, bil-pussess battal, fuq is-suq ħieles f'Jannar 2021 hu ta' mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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 u disa' mitt ewro (€3,900) 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 t-Test tal-Mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 59, St Michael House, Cottonera Road, Vittoriosa għandha titkompla ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddikjara illi l-kera tal-fond għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Annie Xuereb għal-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fi-sena u jordna lill-intimata Annie Xuereb tibda' jħallas 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.

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