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

Rikors Nru 840/ 2021 LC

Domenic Esposito
(K.I. 743250M)

vs

NINA AZZOPARDI (K.I. 142948M)
(U B'DIGRIET DATAT IT-2 TA' FRAR 2022, ISEM L-INTIMATA ĠIE KORRETT GĦAL ANTONIA SIVE NINA AZZOPARDI)

Illum, 06 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Domenic Esposito (K.I. 743250M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond sufferit 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-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat: JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-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 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 tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li hu 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-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 Antonia sive Nina Azzopardi (K.I. 142948M) datata l-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxiet li :

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 177, Triq il-Biċċieni, Sqaq Numru 1, Ħaż-Żabbar taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi.

3. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem ħallset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li għandha mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi.

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsgwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni

ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 Arielle Agius u l-Perit Joseph Bondin 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 huwiex 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-Att ta' Immisjoni fil-Pussess ppublikat min-Nutar Dottor Sarah Scerri fit-8 ta' Frar 2021, ir-rikorrenti, flimkien ma

ħutu deheru sabiex jimmettu lill-istess rikorrenti fil-pussess tal-legat tal-fond *de quo* mill-eredità ta' Anna Maria Gelllel, li ġiet nieqsa fit-30 ta' Settembru 2004.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk abbażi ta' dan l-att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mill-affidavit tar-rikorrenti jirriżulta illi huwa jikri dan il-fond lill-intimat b'kera miżmuma taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera hija dik ta' €149.60 kull sitt xhur. Illi dan l-istat ta' fatt huwa kkonfermat ukoll mill-istess inkwilina fir-risposta tagħha.

Illi b'hekk fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi kkonfermati minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Antonia sive Nina Azzopardi 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 Antonia sive Nina Azzopardi 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Antonia sive Nina Azzopardi **ma teċċediex** 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 huwa dar fuq sular wieħed. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat adegwat ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos u oħrajn ta' travi ta' l-injam jew ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni salv illi s-sistema tal-elettriku għalkemm taħdem teħtieġ modernizzar jekk mhux bidla totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw (i) l-istat tal-fond u l-konfigurazzjoni illi qiegħed jiġi mikri lill-inkwilin u qed jintuża bħala residenza (ii) valutazzjoni hija bbażata fuq metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti Valuation Standards For Accredited Valuers 2012. Qed jintuża 'comparison method' sabiex issir din il-valutazzjoni, (iii) it-tip, il-lok fejn tinstab il-propjetà u l-kobor tal-fond, il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli, wara li l-periti jikkunsidraw l-istat ta' manutenzjoni, finituri, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank, jammonta għal mija u tmenin elf Ewro (€180,000)

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, 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 sitt mitt ewro (€3,600) 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 il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

[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).

3. Jilqa’ t-tielet talba u filwaqt li jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jiddikjara illi l-kera tal-fond 177, Triq il-Biċċieni, Sqaq Numru 1, Ħaż-Żabbar 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 Antonia sive Nina Azzopardi għal-ammont ta’ tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fi-sena u jordna lill-intimata Antonia sive Nina Azzopardi 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-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur