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

Rikors Nru: 1154/2021 LC

L-AVUKAT DOTTOR PAUL GAUCI MAISTRE (K.I. 299652M) F'ISMU PROPRIJU U BĦALA MANDATARJU ANTHONY GAUCI MAISTRE (K.I. 765743M), MARCELINE GAUCI MAISTRE (K.I. 701654M), L-AVUKAT DOTTOR GODFREY GAUCI MAISTRE (K.I. 482740M), JOAN GAUCI MAISTRE (173A), PETRINA SIVE PAT GAUCI MAISTRE (K.I. 521450M), JOHN GAUCI MAISTRE (K.I. 33448M) U ANN MARIE GAUCI MAISTRE (K.I. 372959M)

vs

1. **EMILIA FARRUGIA (K.I. 166737M)**
2. **AWTORITA' TA' DJAR**

Illum, 14 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) f'ismu proprju u bħala mandatarju Anthony Gauci Maistre (K.I. 765743M), Marceline Gauci Maistre (K.I. 701654M), l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre (K.I. 482740M), Joan Gauci Maistre (173A), Petrina sive Pat Gauci Maistre (K.I. 521450M), John Gauci Maistre

(K.I. 33448M) u Ann Marie Gauci Maistre (K.I. 372959M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emilia Farrugia (K.I. 166737M), li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiilt fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tad-dar numru tlettax (13) Qormi Road Ħamrun, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġi stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundana lill-intimata Emilia Farrugia (K.I. 166737M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-

fond; (ii) illi l-atturi ukoll għandhom jipproċudu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Agostino Gauci Maistre u Marie Rosette Gauci Maistre; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-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 Emilia Farrugia datata il-11 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) hija m'għandha l-ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri; (ii) illi hija lanqas għandha il-mezzi biex takkwista propjeta' residenzjali oħra u dana stante l-eta' tagħha li ma tippermettilhiex li tieħu self bankarju u għalhekk hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv; (iv) illi kemm – il darba dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, inkluż l-eta' l-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus tal-intimata *et cetera* biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment, (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021; (vi) f'każ li se jkun hemm awment fil-kera u/jew ordni ta' żgumbrament, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; u (vii) fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tal-intimata hija waħda ta' bla ħtija u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal

kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, 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 Kylie Ann Borg Marks ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti nomine jiddikjara illi l-propjetà *de quo* ġiet għand ir-rikorrenti mill-wirt ta' Giuseppina Gauci Maistre, Maria Gauci Maistre, Giovanna Gauci Maistre, Agostino Gauci Maistre, Mary Rose sive Marie Rosette Gauci Maistre, Joseph

Gauci Maistre u mix-xiri mingħand Carmelina Gauci Maistre. Jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess atti u d-dikjarazzjoni tal-intimati, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu għal żmien twil mikri b'titolu ta' kirja li beda qabel is-sena 1995, u preżentament l-intimata Emilia Farrugia qiegħda tħallas il-kera annwali fis-somma ta' €244.00. L-intimata stess fir-risposta tagħha, tikonferma li hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera, u li l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tagħha.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Emilia Farrugia hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Emilia Farrugia, 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 ta' Emilia Farrugia, 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 Emilia Farrugia **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 jikkonsisti f'dar mibnija fuq tlett sulari, bl-arja tagħha. Il-fond huwa mibni fuq stil tradizjonali, tat-tip *townhouse*, bl-indirizz Nru. 13, Qormi Road, Ħamrun. Il-fond għandu l-arju tiegħu. Il-fond għandu bżonn attenzjoni fejn hemm sinjali ta' umdita' u f'xi postijiet ġew innutati xi konsenturi. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ, iżda dawn is-servizzi huma qodma. L-elettriku mhux mgħoddi minn *trunking* fil-ħitan imma imgħoddi bħala *surface mount*. Mhux eskluż li dawn is-servizzi għandhom bżonn ta' xogħolijiet ta' renovar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000).

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-intimata u tal-età tagħha, 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' ħamest elef u sitt mitt ewro fis-sena (€5,600).

Ikkonsidra,

Illi minkejja li l-intimata eċċeppiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant

[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).

il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

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 tal-intimata Emilia Farrugia twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tad-dar numru tlettax (13) Qormi Road Ħamrun 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 Emilia Farrugia għall-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena.

3. Jilqa it-tielet talba u jordna lill-intimata Emilia Farrugia tħallas lir-rikorrenti, l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza, bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata Emilia Farrugia tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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