BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1122/2021 LC

SPIM HOLDINGS LIMITED (C 1236)

vs

1. **ANTONIA SIVE EILEEN GALEA (K.I. 451540M)**
2. **AWTORITA TAD-DJAR**

Illum, 14 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Spim Holdings Limited (C 1236) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antonia sive Eileen Galea (K.I. 451540M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit 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 tal-fond de quo 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 Antonia sive Eileen Galea (K.I. 451540M) 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-intimata li minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika 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 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 (v) 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 Antonia sive Eileen Galea datata t-3 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) in linea

preliminari ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova li huma s-sidien tal-fond 16, Triq il-Venew, San Ġwann; (ii) illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi tagħha ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-Liġi; (iii) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti hija pensjonanta u tbati minn diżabilita', m'għandha l-ebda residenza oħra u għalhekk kull awment fil-kera ma għandux jeċċedi ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-liġi; (iv) illi t-tieni talba għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha, stante illi l-liġi tawtorizza lill-Bord jordna l-awment fil-kera, biss, wara li jkun ġie preżentat t-test tal-mezzi tal-esponenti, kif ukoll r-rapport tal-periti; (v) illi l-esponenti ilha tgħix fil-fond għal ħamsin sena bħala r-residenza ordinarja tagħha, tant illi l-esponenti nefqet ħafna flus f'manutenzjoni tal-fond u (vi) l-esponenti ma għandhiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex hija sabet ruħha f'din il-pożizzjoni intortament u għandha tkun l-Awtorita' tad-Djar li tagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż.

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 Alistair Avallone u l-Perit Arielle Agius 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti iddikjarat illi hija l-propjetarja tal-fond *de quo.* Illi filfatt, ġie ppreżentat ukoll kuntratt ta’ kera, datat il-31 ta’ Mejju 2002 fejn dehru kemm is-soċjetà rikorrenti kif ukoll l-intimati. Illi f’dan il-kuntratt hemm dikjarat illi l-fond de quo ingħata lill-intimat b’titolu ta’ kera fl-1 ta’ Lulju 1972. Illi di più, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll numru ta’ ċedola ta’ depożitu ta’ kera sottomessi mill-istess intimata. Illi finalment, l-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma li hija ilha tgħix fil-fond *de quo* bħala r-residenza ordinarja tagħha għal ħamsin sena u hija m’għandha l-ebda residenza alternattiva.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega tali dikjarazzjonijiet u b’hekk fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjeta’ rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* kif ukoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Antonia *sive* Eileen Galea, 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’ Antonia *sive* Eileen Galea, 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 il-Bord ra illi l-inkwilina Antonia *sive* Eileen Galea hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilina ma teċċedix dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Antonia *sive* Eileen Galea **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 jikkonsisti minn *semi-detached villa*, fuq żewġ sulari, sovrastanti għal *basement garage* u *domestic stores*, ġo *villa area*, faċċata ta' ġnien pubbliku. Il-kejl kumulattiv intern huwa ta' ċirka ta' mitejn u sbatax-il (217) metru kwadru. Il-fond huwa fi stat *finished* u abitabbli, tant li l-fond huwa miżmum fi stat ġenerali tajjeb ta' manutenzjoni għajr għal xi ħsarat żgħar. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà

u l-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' tmien mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€825,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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 preżentement jirriżulta illi l-intimata tħallas il-kera ta' €1,835 fis-sena f'erba skadenzi annwali. Mit-test tal-mezzi ppreżentat jirriżulta li l-introjtu tal-intimata jikkonsisti min (i) pensjoni tal-età, (ii) Assistenza għal Mard, (iii) Benefiċċju tal-enerġija u (iv) allowance supplimentari. Di più, l-intimata hija peruna b'diżabilità. Il-kapital tal-intimata jikkonsisti minn kont bankarju pjuttost sajjem.

Min-naħa l-oħra, il-Bord jifhem li s-soċjetà rikorrenti għandha kapital konsiderevoli f'din il-propjetà u tixtieq li timmassimizza l-introjtu tagħha minn dan l-investiment. Permezz ta' din is-sentenza, però,

[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 irid isib bilanċ bejn dawn il-posizzjonijiet opposti tal-partijiet. Il-Bord, wara li eżamina dak kollu quddiemu, jemmen li awment fil-kera fl-ammont ta' 1.5% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ joħloq bilanċ bejn il-piż li l-intimata se tibda ġġorr bil-kera awmentata u l-aspettazzjonijiet tar-*return on investment* tas-soċjetà rikorrenti.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tnax– il elf, tliet mija u ħamsa u sebgħin ewro (€12,375) 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 tal-intimata Antonia *sive* Eileen Galea (K.I. 451540M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond ossia *semi-detached villa* numru sittax (16) fi Triq il-Venew, San Ġwann, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.5% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Antonia *sive* Eileen Galea (K.I. 451540M) għall-ammont ta' tnax– il elf, tlett mija u ħamsa u sebgħin ewro (€12,375) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-istess Antonia *sive* Eileen Galea (K.I. 451540M) tħallas lis-soċjeta' rikorrenti, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena,

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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