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

Rikors Nru 167/2022 LC

Victoria Bajada (K.I. 531242M)

vs

MARIO DEMANUELE (K.I. 133045M) U L-AWTORITA TAD-DJAR, BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 20 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victoria Bajada fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi il-kera tal-fond ossia il-Maisonette bin-numru mija u sitta u erbgħin (146), fi triq Vincenzo Buġeja ġewwa l-Ħamrun, mikri llum bil-kera ta' mitejn u żewġ Ewro (202.00 Euro) fis-sena, pagabbli kull tlett (3) xhur bil-quddiem, nhar l-Ewwel (1) ta' Lulju, u nhar l-Ewwel (1) ta' Ottubru ta' kull sena, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank u tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll

sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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-intimat Mario Demanuele tal-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi fil-mertu, l-esponent jaqbel illi huwa l-inkwilin tal-fond indikat fir-rikors promotur pero' jinkombi fuq ir-rikorrent li jġib id-debita prova li l-liġijiet invokati minnha japplikaw għall-esponenti;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti għandu dħul limitat ħafna, għandu problemi ta' saħħa kif ukoll huwa persuna b'diżabilita' rreġistrat

mal-Kummisjoni Nazzjonali tal-Persuni b'Diżabilita' u għaldaqstant ser jipprovdi d-dokumenti neċessarji sabiex ikun jista' jitwettaq it-test tal-mezzi skond kif tipprovdi l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, kif emendata permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021;

3. Illi fil-mertu wkoll, dan l-Onorabbli Bord għandu jimxi ma' dak kollu kontemplat fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandu jqis il-mezzi, l-eta' tal-esponent u l-fatt li r-rikorrenti m'huwa jbati l-ebda piż sproporzjonat;

4. Illi mingħajr preġudizzju u in ogni caso ir-reviżjoni tal-kera għandha tkun anqas minn tnejn fil-mija (2%) u dan a bażi tat-test tal-mezzi;

5. Illi wkoll rigward l-ewwel talba, u wkoll mingħajr preġudizzju, fl-eventwalita' li t-talba għall-awmentazzjoni tal-kera tiġi milqugħa, din m'għandhiex tiġi applikata mid-data tar-rikors promotur għaliex serjament tippreġudika l-qagħda finanzjarja tal-esponent, u dan tenut kont tal-mezzi li huwa għandu;

6. Illi fil-mertu wkoll, u kif ser jiġi ppruvat matul dawn il-proċeduri, ma jeżistux l-estremi kontemplati mill-liġi sabiex l-esponent jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni;

7. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa stess inġunta in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2022 fejn l-intimat wettqu 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 Philip Mifsud u l-Perit Edgar Rossignaud, 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-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jirrizulta mit-testment ta' missier ir-rikorrenti redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fil-21 ta' Jannar 1971, il-fond de quo ġie mħolli lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta propjetà.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att appena msemmi u b'hekk, abbażi ta'

dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament sid il-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond de quo huwa mikri lill-intimat, b’kirja li li oriġinat minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bil-kera illum ta €202 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. illi fir-risposta tiegħu l-intimat ukoll jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond de quo.

Illi dawn id-dikjarazzjonijiet ma ġewx kontradetti, anzi kkonfermati minn xulxin u b’hekk abbażi tagħhom il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin ta’ dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Mario Demanuele kkalkolat ai termini tar-Regolament 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-intimat ikkalkolat 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.

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-intimat Mario Demanuele ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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' terran sovrappost għall-maisonette li jinsab fil-livell ta' l-ewwel sular u li ma jaqax taħt dan l-inkarigu.

Il-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u meħud in konsiderazzjoni fatturi oħrajn bħal ma huma il-pożizzjoni u l-lokalità, jistmaw il-valur tal-fond bħala liberu u frank, fis-suq miftuħ fl-ewwel ta' Jannar tas-sena 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000).

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*

[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).

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-intimati u tal-età tagħhom, 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' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'146, Triq Vincenzo Bugeja, Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Mario Demanuele għal-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodifa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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