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

Rikors Nru 455/2021 LC

FRANKLIN GALEA (K.I. 93487M)
CATHERINE GALEA (K.I. 34972M)
RICHARD GALEA (K.I. 486257M)
MARY ROSE GILMOUR (K.I. 773358M)
LOUIS GALEA (K.I. 636262M)
ALEXANDER GALEA (K.I. 470268M)

VS

CARMEN CARUANA (K.I. 627439M)

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Franklin Galea et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Carmen Caruana hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali disgħa u għoxrin (29), fi Triq il-Bieqja, Birżebbuġia, u tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk huwa intitolat jkompli

jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u fi kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

iii. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali disgħa u għoxrin (29), fi Triq il-Bieqja, Birżebbuġia, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Bl-ispejjeż u l-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-28 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Carmelo Galea u Maria Carmela Galea; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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; u (v) 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 ta' Carmen Caruana tat-18 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, teċepixxi li:

1. Illi preliminarjament sta għar-rikorrenti li ġġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 29, Triq il-Bieqja, Birżebbuġia.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti taqbel mal-ewwel (1) talba u tissottometti illi tali talba għandha tiġi milqugħa minn dan l-Onor. Bord.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax barra fit-triq. L-esponenti hija penzjonata, u dan kif se jirriżulta mill-atti ta' dawn il-proċeduri.

4. Illi għalhekk 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.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti u s-saħħa tal-esponenti, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) ta-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

6. **Illi, fir-rigward tar-raba (4) talba tar-rikorrenti, l-eċċipjenti tirrimarka illi tali talba għal kollox <u>inkonsistenti</u> mal-ewwel talba tar-rikorrenti, u għalhekk din għandha tiġi miċħuda. Illi mingħajr preġudizzju għal tali inkonsistenza, l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.**

7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isib residenza alternattiva.

8. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

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

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021, 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, senjatament il-Perit David Pace u Edgar Rossignaud, 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-sidien tal-kera jadixxi 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma l-eredi tal-ġenituri tagħhom Carmelo Galea, li miet fil-25 ta' Jannar 2000 u ta' Maria Carmela Galea li mietet fit-3 ta' Ġunju 2018. Illi l-eredità tal-imsemmija ġenituri hija regolata b'testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tad-19 ta' Mejju 1983 fejn innominaw lir-rikorrenti bħala eredi universali tagħhom u padruni assoluti ta' ġidhom. Illi huma jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 70 sena u dan versu l-kera annwali ta' €209.64 fis-sena. Illi da parti tagħha, l-intimata tikkonferma fir-risposta tagħha illi din hija l-unika residenza tagħha u b'hekk, <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u>, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien

tal-kera filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina ta' dan il-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Carmen Caruana 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 Carmen Caruana ma jeċċediex 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 jinsab fi triq kwieta fiċ-ċentru ta' Birżebbuġa, viċin tal-iskola tal-Gvern, fejn it-triq tikkonsisti fid-djar residenzjali jew garaxxijiet li jservu l-istess residenzi. Il-fond huwa mibni fuq żewġ sulari u huwa fornut bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Abbażi ta' spezzjoni viżiva ma dehru l-ebda problemi serji fl-istruttura tal-fond ħlief kif imsemmi fir-rapport tagħhom. Il-fond huwa miżmum fi stat relattivament tajjeb u jinsab fi stat abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak riportat fir-rapport tagħhom u wara li kkunsidraw diversi fatturi fosthom it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; il-fatt illi kamra tas-sodda m'għandhiex ventilazzjoni naturali; il-lok fejn jinsab il-fond u proprjetajiet simili fis-suq huma tal-fehma li l-valur tal-fond fis-suq liberu u frank huwa ta' ċirka mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) 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-intimata Carmen Caruana hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 29, Triq il-Bieqja, Birżebbuġia;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 29, Triq il-Bieqja, Birżebbuġia 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 Carmen Caruana għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-intimata Carmen Caruana tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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 ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. 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