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

Rikors Nru 305/2022 LC

APM Holdings Limited (C-30527)

vs

LORENZA COOPER (K.I. 154552M)

Illum, 10 ta' Mejju, 2023

Il-Bord,

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

a) Jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mil-lum jew data oħra li jogħġbu jiffissa dan il-Bord.

b) Alternativament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta’ Ġunju 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Lorenza Cooper tas-27 ta’ Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi fl-ewwel lok u in vena preliminari, kull żieda se mai li tista tiġi milqugħa minn dan l-onorabbli bord m' għandha tibda tgħodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li inti Malta diġà ħallset il-kera kollha u għalhekk m'għandha l-ebda kera pendenti. għaldaqstant l-atturi huma marbuta b'dan l-ammont għal tul dan il-perjodu.

2. illi fit-tieni lok, l-intimata qed tindika li hija kerrejja solitari tal-fond in kwistjoni.

3. illi fir-raba [recte: fit-tielet] lok u fil-mertu bla preġudizzju għas-suespost, l-intimata hija mara bi ftit mezzi hija mara ta' ċertu età avvanzata u hija nfatti pensjonanta. Di più din hija l-unika residenza tagħha. Għaldaqstant l-ebda awment ta' kera ma għandu jiġi permess u dan minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Artiklu 4A tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 kif riċentament emendata.

4. Illi fil-ħames [recte: fir-raba'] lok u bla preġudizzju għas-suespost anke jekk se mai alternattivament dan l-Onorabbli Bord jaqta' u jiddeċiedi li l-kera tal-fond hawn suċitat għandha tiġi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt ikun viċin it-2% tal-valur fis-suq tal-propjetà in kwistjoni u dan abbażi tal-mezzi finanzjarji limitati ferm tal-intimata.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fi stadju ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 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, senjatament il-Perit Karl Cutajar u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, 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) is-soċjetà rikorrenti hijiex

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' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Carmel Mangion nhar l-14 ta' Awwissu 2014, is-soċjeta rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* mingħand terzi persuni.

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 li s-soċjeta rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi l-fond de quo ilu mikri għand l-intimata minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dan għal kera ta' €526 fis-sena. Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond de quo u għalhekk, fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Lorenza Cooper 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-intimati, 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 Lorenza Cooper 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 huwa appartament fit-tieni sular fi blokk ta' 4 flats sovrastanti u sottostanti appartamenti ta' terzi b’veduti fuq ir-riħ tas-swar u l-Port il-Bbir minn Kordin sal-Furjana u l-Belt Valletta. Il-finituri, li huma fi stat medjokri, jikkonsistu f'madum taċ-ċeramika u ħitan interni miżbugħin. L-aperturi esterni u l-gallarija magħluqa huma ta' l-aluminju. Is-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Il-conduits tal-wires tal-elettriku mhumiex kollha midfunin fil-ħxuna tal-ħajt u tas-saqaf iżda l-conduits huma esposti fuq is-superfiċi tal-ħajt u tas-saqaf. Minn spezzjoni viżwali biss jidher li l-istruttura tinsab fi stat aċċettabbli. Ma jistax jingħad l-istess għat-tromba tal-komun fejn jidher li daħal ammont ta' ilma mill-bejt.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fatt illi jinkludu: (i) il-lokalità fejn tinsab il-propjetà; (ii) konsiderazzjoni ta' property comparables; (iii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati biex isir miljorament tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih fis-suq miftuħ f' Jannar 2022 hu ta’ 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] **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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 91 (qabel numru 120), Triq is-Sur , Senglea 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-intimata Lorenza Cooper għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fi-sena u jordna lill-intimata tħallas lis-soċjetà 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. 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