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

MARY FATIMA VASSALLO (K.I. 285150M) U ŻEWĠHA
JOHN EDWARD VASSALLO (K.I. 390646M)
BĦALA KOMPARTEĊIPI FIL-KOMUNJONI TAL-AKKWISTI

EŻISTENTI BEJNIETHOM

VS

CARMELO AZZOPARDI (K.I. 504658M)

JOSEPHINE AZZOPARDI (K.I. 378167M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Rikors Nru 254/2022 LC

Illum, 17 ta' Mejju, 2023

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Carmelo Azzopardi (K.I. 504658M) u Josephine Azzopardi (K.I. 378167M) huma l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 115, St. Mary, Flat 1, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq mitfuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikundanna lill-inkwilini intimati konjugi Azzopardi jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalsiai azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Frar 2023 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar, tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. (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 tal-intimati Carmelo Azzopardi (504658M) u Josephine Azzopardi (378167M) tat-3 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepixxew li:

1. Illi l-intimati huma tabilħaqq inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-Intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tant li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, cioe' permezz ta' Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Ili r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tal-eċċipjenti u qabel dawn il-proċeduri dejjem aċċettaw il-kera. Da parte tagħhom, l-Eċċipjenti ilhom għexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo li jservi propju bħala l-unika residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Illi l-Intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija cioe' il-fond numru mija u ħmistax (115), St. Mary, Flat 1, Triq il-Kulleġġ l-Antik, Sliema u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indiċi tal-għoli tal-ħajja;

4. Bħala ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrelevaw li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) ma hijiex tassattiva iżda diskerazzjonali għal din ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

5. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-Intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjeta' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimati huwa persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Eċċipjenti jisħqu li huma m'għandhomx jiġu allokati b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għa; dawn il-proċeduri stante li l-konjugi Azzopardi dejjem adderixxew ruħhom mal-liġi nostrana u qatt u bl-ebda okkażjoni ma kisru kwalunkwe dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti min issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022, l-intimati 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 Mark Caruana u l-Perit David Anastasi, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar fil-11 ta’ Novembru 1987, il-ġenituri tar-rikorrenti Mary Fatima Vassallo, senjatament l-avukat Dottor Carmelo Caruana u martu Pauline Caruana, istitwixxew bħala unika eredi universali u padruna assoluta tal-ġid kollu tagħhom li r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi skond ma jirriżulta mill-kuntratt enfitewtiku ippubblikat minn nutar Dottor Maurice Gambin fid-29 ta' Mejju 1989 ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo kif ukoll missierha l-avukat dottor Carmelo Caruana fil-kapaċità tiegħu ta' użufruttwarju ikkonċedew lil ċerta Tarcisio Azzopardi il-fond *de quo* b'titolu emfitewsi temporanja għaż-żmien 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1989. Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin fit-23 ta' April 1998 l-imsemmi Tarcisio Azzopardi ikkonċeda lill-intimat Carmelo Azzopardi is-*subutile* dominju temporanju tal-fond *de quo* għaż-żmien rimanenti mill-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali. Illi mat-terminazzjoni ta din il-kirja, l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond de quo b’titolu ta’ kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmelo Azzopardi u Josephine Azzopardi kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) u 5(4) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) u 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Carmelo Azzopardi u Josephine Azzopardi ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti fl-appartament mifrux fuq sular u jinkludi wkoll kamra fuq il-bejt. Il-fond jifforma parti minn binja b' żewġ appartamenti aċċessibbli minn komuni wieħed. L-appartament jinsab fi stat komplut u jidher li huwa fi stat aċċettabbli però għandu bżonn ta' manutenzjoni ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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’ erbat’ elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 Carmelo Azzopardi u Josephine Azzopardi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 115 Saint Mary, Flat 1 Triq il-Kulleġġ l-Antik, tas-Sliema, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

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 u r-raba’ talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 115 Saint Mary, Flat 1 Triq il-Kulleġġ l-Antik, tas-Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmelo Azzopardi u Josephine Azzopardi għall-ammont ta’ erbat’ elef u sitt mitt ewro (€4,600) fi-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-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.

4. Jiċħad il-ħames eċċezzjoni stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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