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

Rikors Nru 523/22 LC

Gertrude Portelli
(K.I. 69974M)

Vs

MOSES AZZOPARDI

(K.I. 293842M)

CARMEN AZZOPARDI

(K.I. 144146M)

AWTORITA' TAD-DJAR

BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Gertrude Portelli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. **Jiddikjara** li l-intimati Moses Azzopardi u Carmen Azzopardi huma inkwilini tal-fond bl-indirizz 38, Peprose Flats, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Azzopardi li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit permezz tal-L.S. 16.11, ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jew kwalunkwe regolamenti oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixuhom;

3. Fl-eventwalità' li l-inkwilini **ma jissodisfawx** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jipprefiġġi terminu ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat u **jillikwida u jordna** li l-esponenti titħallas kumpens għal matul dan il-perjodu;

4. Fl-eventwalità' li l-inkwilina **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, **tirrevedi** l-kera pagabbli kull sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni u tordna lill-intimati jibdew iħallaslu l-kera hekk riveduta;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Frar 2023 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tapprova t-

titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika 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) 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' Moses Azzopardi (K.I. 293842M) et tas-7 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi, preliminarjament, għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemparaw irwieħhom mal-Liġijiet viġenti. Dan ifisser li ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom u dan fl-eventwalita' li dan il-Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti.

2. Illi, in vista tal-premess, l-esponenti jirrilevaw li huma ma jsibu l-ebda diffikultà li jissottomettu rwieħhom għat-test tal-mezzi, u dan stante l-fatt li huma m'għandhomx dħul sostanzjali, għajr għall-pensjoni tagħhom. Dan flimkien mal-eventwali rimedju li dan il-Bord jogħġbu jagħti fl-eventwalita ta' akkoljiment tat-talbiet.

3. Illi, f'kull każ, u kategorikament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Ma' dan l-intimati jagħrfu lil dan il-Bord li huma anzjani, u jiddependu fuq il-pensjoni tagħhom:

i. Illi, kemm-il darba l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti, hekk kif jitlob l-istess Regolament, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe' l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħhom hija l-pensjoni. Magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħhom, u ċioe ta' kruċjalita għall-benesseri tal-istess.

ii. Illi, l-Liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Iċ-ċifra msemmija ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond ossija huwa biss il-massimu li biha l-propjeta' tista' tinkera. B'hekk, skond iċ-ċirkostanzi tal-każ, il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu ta' anqas minn tnejn fil-mija (2%).

4. Illi, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. B'riserva ta' eċċezzjonijiet oħra.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Arielle Agius, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat minn Nutar Dottor Pierre Cassar fit-18 ta' Frar 2015, il-fond *de quo* kien jappartjeni lill-missier ir-rikorrenti senjatament Publio Axisa li miet fis-16 ta' Mejju 2014 u b'hekk r-rikorrenti wirtet il-fond *de quo* mill-poter ta' l-imsemmi Publio Axisa.

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-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika temporanja ippubblikata minn Nutar Dottor George Cassar fl-24 ta' Frar 1972, missier ir-rikorrenti Publio Axisa ikkonċeda lill-intimat Moses

Azzopardi il-fond *de quo* b'titolu ta' ċens temporanju għal perjodu ta' 20 sena. Mat-tmien ta' din il-konċessjoni, l-intimat baqa' jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu derivanti mill-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 Moses Azzopardi u Carmen 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(7) 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Moses Azzopardi u Carmen Azzopardi ma jeċċediex 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 appartament bin-numru wieħed li jinsab fl-ewwel sular u għandu inkluż nofs indiviż tal-arja sovrastanti. Il-kostruzzjoni tal-post li tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni tikkonsisti minn ħitan tal-

ġebel u soqfa tal-konkos u fil-propjetà ma ġewx innutati ħsarat. Il-fond huwa munit bis-servizz tal-elettriku, ilma hu drenaġġ u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu rrapportat fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valuri ta proprjetà kif hemm deskritta, bħala liberu u frank għal mitejn elf Ewro (€200,000).

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 ewro (€4,000) 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-intimati Moses Azzopardi u Carmen Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond bl-indirizz 38 Peprose Flats, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura 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. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 38 Peprose Flats, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura 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-intimati Moses Azzopardi u Carmen Azzopardi għall-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) 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.

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