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

Rikors Nru 441/2021 LC

EMMANUELE ABELA
(K.I. 855035M)
u
MARTU EMMANUELA SIVE LINA ABELA
(K.I. 312939M)

VS

CHARLES SCERRI
(K.I. 142452M)
u
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 31 ta’ Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Emmanuele Abela u martu Emmanuela sive Lina Abela fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia d-dar, bin-numru sebgħa u sebgħin (77) qabel wieħed u erbgħin (41), bl-isem ta’ ‘Oahud’ fi trid Mannarinu ġewwa Birkirkara, mikri llum, bil-

kera ta' mitejn u erbgħa Ewro (204.00) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

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-31 ta' Awwissu 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-Intimat Charles Scerri datata s-27 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, jeccepixxi li:

1. Illi, fil-mertu, il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tas-sid u tal-Inkwilin. Per

konsegwenza it-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu riġettati 'in toto';

2. Illi, l-Intimat jinsisti li l-lokazzjoni 'de quo' għandha kondizzjonijiet ġusti u hija stess nefqet ħafna flus sabiex żammew il-fond fi stat tajjeb u wettqu titjieb importanti fl-imsemmi fond;

3. Illi jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm inqas, wara li l-Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond liema fond ċertament li l-prezz reali tiegħu huwa ferm inferjuri minn dak stabbilit mill-Perit-Arkitett 'ex parte' tar-Rikorrenti;

4. Illi, in oltre u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-Intimat jista' jaqbel biss ma' żieda żgħira fil-kera sakemm din tkun waħda raġjonevoli u affordabli għalih, anke fl-għajnuna vitali ta' sussidji mill-Awtorita' Intimata, tad-Djar;

5. Illi l-Intimat jinsisti li hu m'għandux il-mezzi finanzjarji sabiex jikri fond ieħor. Per konsegwenza, it-tielet talba tar-Rikorrenti għandha tiġu miċħuda;

6. Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord.

Daqstant l-Intimat Charles Scerri għandu l-unur li jwieġeb u jħalli a savju u superjuri ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-23 ta' Awwissu 2021, 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 Ruben Sciortino u l-Perit Alan 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) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta kuntratt ta' kompro-vendita ippubblikat minn Nutar Dottor Angelo Sammut fl-10 ta' Diċembru 1975, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat jikkonferma l-kirja *de quo*. Fl-affidavit ippreżentat bħala parti mid-dokumentazzjoni tat-Test tal-Mezzi, huwa jiddikjara li m’għandu ebda propjetà oħra fejn jirrisjedi.

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 huma

lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin ta’ dan il-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Charles Scerri 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-intimat, 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-intimat Charles Scerri 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 minn dar fuq tliet livelli u bl-arja. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni in ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-potenzjal u kkunsidraw fatturi li jinkludu: (i) it-tip, il-lok fejn tinsab il-propjetà; (ii) il-potenzjal ta' żvilupp; (iii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati ma' *upgrade* tal-post biex jiġi għal-livell ta' standards mfittxija llum; (iv) konsiderazzjoni ta' *property comparables*; huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ

volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih, bil-pussess battal fis-suq ħieles f'Jannar 2021, hu ta' mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

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 tliet mitt ewro (€3,300) fis-sena.

Deċide:

---

[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).

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 77, qabel 41, bl-isem "Oahud" fi Triq Mannarinu, Birkirkara 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-intimat Charles Scerri għal-ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3,300) fi-sena u jordna lill-intimat Charles Scerri jibda jħallas 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-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