BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 927/2021 LC

SILVESTER SALIBA (K.I. 902851M)

VS

SAVIOUR *SIVE* SALVU (K.I. 460459M) U THERESA *SIVE* TESSIE (K.I. 213962M) KONJUĠI VELLA; u

AWTORITA’ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 5 ta’ Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Silvester Saliba (K.I. 902851M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Vella huma l-inkwilini tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż-Żabbar *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Vella skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu

minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati konjugi Vella bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Vella fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jordna li *ai termini* tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż-Żabbar;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati konjugi Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess konjugi Vella mill-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż-Żabbar fi żmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimati jħallsu lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilini għal matul dan il-perjodu.

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

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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

(iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors; u (v) 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 ta' Saviour sive Salvu Vella (K.I. 460459) u Theresa sive Tessie Vella (K.I. 213962) tal-24 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepixxew fost l-oħrajn illi: (i) huma jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż Żabbar taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa; (ii) huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u għalhekk ir-raba' talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u (v) f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġi kkastigata talli ottemprew ruħhom mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 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 Hector Zammit u l-Perit David Pace, 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-fakoltà lis-sid il-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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist tad-9 ta' Diċembru 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar,[1] ir-rikorrenti akkwista mingħand il-ġenituri tiegħu, Michele Saliba u Grazia Saliba, korp ta' bini fi Triq San Ġużepp, sqaq numru wieħed, numru sebgħa u disgħin A, sebgħa u disgħin B, sebgħa u disgħin C, u sebgħa u disgħin D (97A, 97B, 97C u 97D) ġia Strada San Giuseppe Vicolo Primo, f'Ħaż Żabbar. Ir-rikorrenti jiddikjara fir-rikors promotur illi dan il-korp ta' bini huwa maqsum f'fondi separati u l-intimati konjuġi Vella jirrisjedu fil-fond bil-bieb '126B'.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

---

[1] Dok. "A" fol. 3 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent jiddikjara illi l-intimati konjuġi Vella ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni għal madwar tletin (30) sena, u dana wara li l-istess fond kien ġie mikri lilhom, mingħand missier ir-rikorrenti, l-imsemmi Michele Saliba. Ir-rikorrenti jiddikjara wkoll illi l-kera pagabbli lilu hija ta' mitejn u ħmistax – il ewro (€215) kull sena. L-intimati, fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u dana bis-saħħa ta' titolu validu fil-liġi, u jikkonfermaw illi huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella, 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) 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) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilin Saviour *sive* Salvu Vella huwa persuna b'diżabilità' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilità' u minkejja li l-Bord għandu l-fakultà' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn

fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-inkwilini ma jeċċedix dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 4B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni għandu spazju intern ta' madwar 60 metri kwadri fil-livell terran. Il-post huwa antik ħafna kif jidher mit-tip ta' struttura li tikkonsisti ġeneralment fi travi tal-ħadid jew injam u xorok u diversi ħitan ħoxnin. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. B'mod ġenerali, il-post huwa abitabbli u il-kundizzjoni strutturali hija relattivament tajba, għalkemm il-finituri huma pjuttost antiki li jirrikjedu tibdil jew titjib sabiex ikunu aċċettabli għall-istandards tal-lum.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[2]**,** 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 tagħhom, 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' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena.

[2] **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).

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 Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella huma l-inkwilini tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż Żabbar ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 126B, Sqaq Numru 1, Triq San Ġużepp, Ħaż Żabbar, 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-intimati Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella għall-ammont ta’ elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena u jordna lill-intimati Saviour *sive* Salvu Vella u Theresa *sive* Tessie Vella iħallsu lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur