Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 661/2022 LC

EMANUEL SAMMUT (K.I. 540974M), MARTU SIMONE SAMMUT (K.I. 446476M) U EMANUELA MIFSUD (K.I. 671534M)

VS

CARMEN GALEA (K.I. 1013745M)

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

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

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond numru disgħa (99) fi Triq Għargħur, Birkirkara;

b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond numru disgħa (9), fi triq Għarghur, Birkirkara, għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021 u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġuna minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti skond il-liġi.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) (iii) illi dan 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu

u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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' Carmen Galea datata l-20 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li: (i) in linea preliminari, l-esponenti tiddikjara illi dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u dan stante illi l-esponenti dejjem onorat bi sħiħ l-obbligi tagħha u l-kundizzjonijiet tal-kera; (ii) fl-ewwel lok, l-esponenti tissottometti illi hija m'għandhiex proprjeta' alternattiva fejn tista' tirrisjedi għajr għall-fond bl-indirizz bin-numru disgħa (9), fi Triq Għargħur, Birkirkara, illi ilu mikri għand il-familja tagħha għal dawn l-aħħar mija u sitt (106) snin u l-esponenti qatt ma naqset milli tħallas il-kirja dovuta. In oltre, tul iż-żmien kollu li l-esponenti ilha fl-imsemmi fond, l-operi kollha li saru fil-fond *de quo* saru mill-intimata stess, a spejjeż tagħha; (iii) fit-tieni lok, l-esponenti tirrileva illi lanqas hija m'għandha l-mezzi finanzjarji sabiex takkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan tenut kont tal-fatt illi l-eta' tagħha ma tippermettilhiex illi tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll illi d-dħul tagħha jikkonsisiti biss minn sors wieħed, ċioe il-pensjoni mgħotija lilha mill-Istat. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax barra fit-triq; (iv) fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, iż-żieda fil-kera indikata fir-rikors promotur *ai termini* tal-Artikolu 4A (1) tal-Kap. 69 hija mħollija fid-diskrezzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord, liema ammont m'għandux jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%), u għalhekk jista' jkun inqas u dan speċjalment fil-każ *de quo* fejn l-inkwilina hija persuna anzjana; (v) mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) peress li m'għandhiex dħul u/jew assi oħra li jissuperaw il-limitu stabbilit mil-Liġi u dan hekk kif se jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. B'hekk, l-esponenti

żgur m'għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond *de quo*; (vi) f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; (vii) l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, u (viii) l-esponenti umilment tissottometti illi t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 2022, l-intimata wettqet 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 Catherine Galea u l-Perit Godfrey Vella, 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Matthew Agius, datati rispettivament it-22 ta' Ġunju 2022 u it-23 ta' Ġunju 2022,[1] ir-rikorrenti Emanuel Sammut u Simone Sammut akkwistaw id-dar bin-numru uffiċjali disgħa (9), qabel bin-numru uffiċjali sebgħa (7) ġewwa Triq il-Għargħur, Birkirkara. Ir-rikorrenti Emanuela Mifsud tgawdi dritt ta' użufrutt fuq tlettax minn mija u tmenin (13/180) tal-istess propjeta' u dan kif jirriżulta mill-att tat-22 ta' Ġunju 2022.

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 huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent jiddikjaraw illi l-fond jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' mitejn u disa' ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€209.62) fis-sena. Il-kuntratti appena imsemmija jagħmlu referenza għad-dritt ta' inkwilinat illi l-intimata Carmen Galea għandha fir-rigward tad-dar mertu dawn il-proċeduri. In oltre', l-intimata Galea, kemm fir-risposta tagħha, kif ukoll fl-affidavit[2] tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilna tal-fond in kwistjoni, u li hija tgħix fl-istess propjeta' sa minn twelidha u li hija dejjem ħallset il-kera. Dan huwa kkonfermat mill-kopja[3] ta' għadd ta' riċevuti fir-rigward tal-kirja ta' dan l-istess fond.

[1] A fol. 3 u 15 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "CG1" a fol. 45 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 46 et seq tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Galea, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Carmen Galea, 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) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u b’hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi Carmen Galea **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 jikkonsisti minn residenza fil-pjan terran u għandu aċċess għall-bejt u jgawdi l-arja kollha tiegħu. Il-fond jokkupa *footprint* ta' ċirka mija u disgħa u sebgħin (179) metru kwadru. Il-kostruzzjoni tal-post tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok tal-ġebel fuq arkati tal-ġebel u/jew travi tal-injam. Il-finituri huma f'kundizzjoni relattivament tajba u l-fond innifsu jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni. Il-fond jidher magħmmar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

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 2022 fl-ammont ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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**[4]**,** 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"*

[4] **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).

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru disgħa (9) fi Triq Għarghur, Birkirkara, 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 Carmen Galea għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrent *in solidum* 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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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