BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 173/22 LC

ROSINA ORLANDO

(K.I. 388448M)

VS

VICTOR MARY CASSAR

(K.I. 938949M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosina Orlando fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat hu l-inkwilin tal-fond 103, Flat 2, Triq Ħal Luqa, Tarxien ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat 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-intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Diċembru 2021;

3. 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 103, Flat 2, Triq Ħal Luqa, Tarxien;

4. Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament intimat mill-fond 103, Flat 2, Triq Ħal Luqa, Tarxien fi żmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimat iħallas lill-esponent kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin għal matul dan il-perjodu.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-1 ta' April 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova it-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. m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti.

Ra r-risposta ta' Victor Mary Cassar (K.I. 0938949M) tal-4 Mejju 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi preliminarjament l-esponenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża.

2. Illi fil-preżent il-kera mħallsa mill-esponenti versu l-fond in 103, FL 2, Triq Ħal Luqa, Ħal Tarxien hija ta' 460 Euros fis-sena;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond *de quo* jiġi sottomsess dan li ġej:

   (i) Illi l-esponenti huwa pensjonant ta' 72 sena u m'għandux akkomodazzjoni alternattiva;

   (ii) Illi tenut kont l-eta' avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitati li għandu, l-awment li qed jintalab ser joħloq piż

sproporzjonat fuq l-esponenti minkejja l-għajnuna mogħtija mill-Awtorita tad-Djar;

(iii) Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti jikkwalifika għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jikkwalifika għat-test tal-mezzi u għall-iskema jitpoġġa fl-impossibilita' li jħallas il-kera stante li għandu mezzi limitati. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 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 Karl Cutajar u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppubblikat minn Nutar Dr Ivan Barbara fit-12 ta' Awwissu 2003, ir-rikorrenti flimkien ma' żewġha Emily Orlando akkwistaw il-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Skond ma jirriżulta mit-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Ivan Barbara fl-10 ta' Lulju 2018, id-defunt raġel tar-rikorrenti senjatament, Emilio Orlando nnomina u istitwixxa bħala werrieta universali tiegħu u padruna assoluta ta' l-assi ereditarji tiegħu lir-rikorrenti Rosina Orlando.

Il-fir-rikors promotur ir-rikorrenti tiddikjara illi id-defunt raġel tagħha kien kera l-fond *de quo* lill-intimat madwar 35 sena ilu.

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* filwaqt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Victor Mary Cassar 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 Victor Mary Cassar 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 f'appartament li jinsab fl-ewwel sular bl-arja sovraposta. Il-fond jinstab fi stat finished u għandu bżonn xi xogħol ta' manutenzjoni. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli

Illi l-Periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-fatturi relevanti kollha inkluż il-pożizzjoni u l-istat tal-fond kif inhu preżentament, il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili u/jew fl-istess żona, kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi tal-ippjanar, il-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal 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:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Victor Mary Cassar huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 103, Flat 2, Triq Ħal Luqa, Tarxien;

[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).

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 talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 103, Flat 2, Triq Ħal Luqa, Tarxien 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-intimat Victor Mary Cassar għal-ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3,300) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti 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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur