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

Rikors Nru 365/2022 LC

**G.J PROPERTIES LIMITED**
**(C84519)**

**VS**

**FRANCES HERRERA**
**(K.I. 0093541M)**

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà' rikorrenti G.J Properties Limited, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji

tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, 19/20, Triq San Pawl, Rabat (Malta), b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) tas-27 ta' Ġunju 2022, fejn eċċepiet li:

I. Illi s-soċjetà' attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond.

II. Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

III. Illi l-Awtorità' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-

kawża. U għalhekk l-Awtorità' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purchè jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

IV. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u fran fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors. Mela l-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

V. Illi jiġi rivelat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VI. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondunzzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irrid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Tant għal-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra risposta tal-intimati Frances Herrera datata l-1 ta' Lulju 2022 fejn eċċepiet li;

1. Illi bla preġudizzju, l-esponenti filwaqt illi ma topponiex għal-ewwel talba tal-atturi, hija qiegħdha topponi għat-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi u dan in bażi tal-konsiderazzjonijiet li jsegwu;

2. Illi l-intimata qiegħdha topponi għat-tieni talba tal-atturi stante illi hija tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja ( Kriterji ta' Test tal-mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u kwindi huma la għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma għandha tiġi żgumbrata minnu kif mitlub;

3. Illi l-intimata qiegħdha topponi għat-tielet talba tal-atturi stante illi d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, u kwindi m'għandux ikun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponent;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi ż-żieda fil-kera, fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata min dan l-Onorabbli Bord għandu jiġi rifless u kkunsidrat, inter alia il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża u in adempiment tad-digriet mogħti mill-Bord ai fini tal-prova tal-mezzi u li tali kera awmentata għandha tibda tħallas b'effett mid-data tas-sentenza;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi li l-kirja pagabbli għandha tiġi riveduta, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha

tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Mejju 2022 fejn 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 Robert Vella u l-Perit Philip Mifsud, 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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-att ta' compro-vendita pubblikat min-Nutar Dr Carmel Gafà, fit-30 ta' Lulju 2021, is-soċjetà rikorrenti akkwistati l-fond *de quo* mingħand terzi.

Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi l-intimata ilha tokkupa dan il-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Frances Herrera 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Frances Herrera ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'residenza tat-tip *terraced house* u tinkludi wkoll l-arja tagħha. Il-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ħafna.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta dak riportat fir-rapport tagħhom, kif ukoll wara li għamlu eżerċizzju komparattiv ma propjetajiet simili, u ħadu in konsiderazzjoni tal-fatturi relevanti, jistmaw il-propjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom (inkluża l-arja tagħha), bħala libera u franka, fuq is-suq ħieles u fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000).

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

[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).

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' sitt elef ewro (€6,000) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 19/20 Triq San Pawl, Rabat, Malta 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 Frances Herrera għal-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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**