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

Rikors Nru 653/2022 LC

Alfred Colombo
(K.I. 316757M)

vs

Paul Debono
(K.I. 626149M)

Illum. 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

1. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimat Paul Debono (K.I. 626149M) u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet 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-intimat Paul Debono (K.I. 626149M) mill-fond suriferit bl-indirizz Flat

1, Colombo Flats, Triq Il-Kapuċċini, San Ġwann fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-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 ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 1-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-intimati li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta’ Settembru 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) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b’wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; 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' Paul Debono tas-7 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jeċċepixxi li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;

2. Illi l-esponenti flimkien ma' martu m'għandu ebda proprjetà oħra fejn jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri;

3. Illi l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osserva u wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-liġi qua inkwilin;

4. Illi l-esponenti u martu lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjetà residenzjali oħra u dan stante l-eta tagħhom li ma jippermettilhomx jieħdu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisiti biss f'pensjoni. Għaldaqstant, huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq.

5. Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

6. Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'huwiex ibgħati "piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera fit-termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi l-esponenti għamel diversi rinnovazzjonijiet minn butu fil-fond, fosthom għamara u madum tal-kmamar tal-banju, kif

ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm il-fond f'kundizzjoni tajba;

8. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huwa għamel fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentement il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

9. Illi di piu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

10. Illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għadha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li l-Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond.

11. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempora ruħu mal-liġi;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma biss issa nġunti in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022, l-intimat wettaq 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 Musumeci 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-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 huwiex 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' konċessjoni lokatizzja ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin nhar l-1 ta' Lulju 1987, ir-rikorrenti kkonċeda l-fond de quo lill-intimat b'titolu ta' kera għall-perjodu ta' sena fuq bażi *di fermo* u rinnovabbli għal sena b'sena bil-kunsens tar-rikorrenti sa massimu ta' ħmistax-il sena.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Paul Debono u tal-mara tiegħu Giovanna Maria Debono 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat u tal-mara tiegħu, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Paul Debono u tal-mara tiegħu Giovanna Maria Debono 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 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular formanti parti minn kumpless ta' appartamenti aċċessibbli minn komuni flimkien ma nofs indiviż tal-bejt.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policieis u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fuq is-suq ħieles f'Jannar 2022 hu ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000).

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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) 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-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Flat 1, Colombo Flats, Triq il-Kapuċċini, San Ġwann, 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 Paul Debono għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-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-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