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

Rikors Nru: 381/2022 LC

MARY FARRUGIA (K.I. 812257M)

VS

MARIA AGIUS (K.I. 337237M) U ROSA AGIUS (K.I. 64436M)
U L-AWTORITA’ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA.

Illum, 13 ta’ Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Mary Farrugia fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi il-kera tal-fond ossia id-dar uffiċjalment enumerata numru disgħa (9), qabel tnejn u għoxrin (22) fi Triq San Nikola, ġewwa Ħal-Kirkop, bil-kera illum ta’ mitejn u disa’ Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€209.66) fis-sena, pagabbli kull ħmistax (15) ta’ Awissu, ta; kull sena bil-quddiem, bl-iskadenza li jmiss fil-ħmistax (15) ta’ Awissu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll

sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

II. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimati sabiex jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sidien 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; (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 t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra risposta ta' Maria Agius u ta' Rosa Agius fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) l-esponenti huma aħwa u jgħixu bid-dħul ta' pensjoni waħda biss. L-esponenti m'għandhom l-ebda propjetà immobbli, għajr għal qabar wieħed, u huma jiddikjaraw illi

huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv; (ii) illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tat-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu; (iii) peress li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord m'għandux jordna li huma jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021; (iv) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issibu residenza alternattiva u/jew sabiex ikunu jistgħu iħallsu l-kera kif awmentata minn dan l-Onor. Bord u (v) fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom 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 il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 2022 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 Karl Cutajar u l-Perit Kylie Ann Borg Marks, 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli dataa t-12 ta' Ottubru 1988, ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo per via di successione* mill-poter ta' missierha, Leonard Spiteri, li ġei nieqes fl-14 ta' Lulju 1988. Illi di più, ġew ppreżentati wkoll sett ta' riċevuti ta kera mħallsa mill-intimata lir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt illi l-intimati huma l-inkwilini effettivi tiegħu.

Ikkonsidra;

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Maria Agius u Rosa Agius kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 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-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 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-intimati Maria Agius u Rosa Agius 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'terran b'entratura minn Triq San Nikola i għandu aċċess esklussiv għall-bejt u l-arja tiegħu. Il-fond b'mod ġenerali għandu bżonn manutensjoni tal-finituri u tas-saqaf tal-konkos tal-istore, fejn jidher il-ħadid. Ma ġewx einnutati difetti strutturali perikolanti serji. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u mhux eskluż li dawn għandhom bżonn renovazzjoni kompleta.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-atti proċesswali, jismtaw il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta, u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-

suq ħieles, bl-arja tagħha, fl-ammont ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Deċide:

[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).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond nurmu 9, qabel 22, Triq San Nikola, Ħal-Kirkop, 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-intimati Maria Agius u Rosa Agius għal-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu 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.

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

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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