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

Rikors Nru: 770/2021 LC

VICTORIA VELLA (K.I. 0073547G)

VS

1. **JOSEPH SIVE GUZEPPI AXIAK (K.I. 189946M)**
2. **L-AWTORITA TAD-DJAR GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA**

Illum, 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victoria Vella (K.I. 0073547G) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Joseph sive Guzeppi Axiak ibbażat fuq il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-istess inkwilin intimat Joseph sive Ġużeppi Axiak bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tipproċedi s-sena li fiha jkunu

bdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena;

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-kirja favur l-intimat tal-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi għandha tiġi xolta minnufieh peress illi l-intimat hija persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini;

III. F'każ li dan il-Bord isib illi mhux il-każ li l-kirja favur l-intimat tal-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi għandha tiġi xolta munnufieh, iżda xorta waħda li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi fuq id-dħul u fuq i-kapiital hekk kif fuq stipulat:

(a) Jxolji l-kirja li a bażi tagħha l-inkwilin intimat baqa' jipposjedi l-fond bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi;

(b) Jipprefiġġi żmien qasir u perentorju lill-inkwilin intimat li ma jkunx iżjed minn sentejn (2 snin) sabiex l-istess inkwilin intimat jivvaka minn dan il-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi u jirrilaxxjah liberu u battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jikkundanna lill-inkwilin intimat sabiex iħallas lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tul dak iż-żmien li hekk konċess minn dan il-Bord fis-somma li jistabbilixxi dan il-Bord li jkun konsonanti mal-valur lokatizzju attwali kurrenti tal-fond ossia dar

t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi liberu u frank fuq is-suq ħieles, u dana b'effett immedjat; u

(d) Jikkundanna lill-intimat sabiex entro dak iż-żmien qasir u perentorju hekk prefiss li ma jkunx iżjed minn sentejn (2 snin), jiżgombra mill-imsemmi fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi;

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test fuq id-dħul u fuq il-kapital hekk ordnat, u għar-raġunijiet premessi:

(a) Jiddikjara u Jiddeċiedi li ai termini tal-Att numru XXIV tal-2021 li emenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, ċioe' l-Att tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati u ai termini tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini il-kera pagabbli għall-istess tal-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi tiġi riveduta, b'effett mill-ewwel skadenza ta' wara li jiġi preżentat dan ir-rikors, ċioe' b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar 2022, għal għola ammont permess mil-liġi bħala perċentwal tal-valur liberu u frank fis-suq tal-istess proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat dan ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, liema kera tkun rivedibbli kull sena skond l-għoli tal-ħajja sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet; u

(b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, fosthom (i) li l-intimat ma jistax jittrasferixxi u/jew iċedi mod ieħor il-kirja tal-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi lill-terzi u/jew jissulloka l-istess fond jew parti/jiet minnu lill-terzi, (ii) li l-intimat ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u (iii) li l-intimat ikun obbligat twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għat-tiswijiet strutturali speċifikament riżervati għas-sid bil-liġi u li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħha mingħajr ebda ħtija tal-inkwilin intimat; u

V. Jordna jekk ikun il-każ, l-iżgumbrament immedjat tal-intimat mill-fond ossia dar t'abitazzjoni bin-numru 21 (ġja numru 6), Triq San Nikola, il-Qrendi fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt in subizzjoni u b'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti kontra l-intimat, kompriża kull azzjoni għar-riżarċiment tad-danni spettanti lilha u kompriża kull azzjoni għall-kumpens għall-okkupazzjoni illegali da parti tal-istess intimat tal-fond hawn imsemmi.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Joseph *sive* Gużeppi Axiak (K.I. 189946M) tas-7 ta' Frar 2022, fejn sommarjament eċċepixxa li: (i) *in linea* preliminari, ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha skond il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawża; (ii) illi wkoll *in linea* preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqset milli tikkwota l-valur tal-fond li dwaru qed issejjes il-pretensjonijiet tagħha. Għaldaqstant l-esponenti jeċċepixxi illli r-rikorrenti għandha tippreżenta rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-fond in kwistjoni. Dan qed isir b'riserva għal preżentata ta' eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi ppreżentata; (iii) illi addizjonalment u *in linea* preliminari, l-esponenti huwa detentur tal-karta tal-identita bin-numru 189946M u mhux 356531M skond kif ġie indikat fir-rikors promotur; (iv) illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, puntwalment u regolarment, biż-żidiet kif stabbilit fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; (v) illi wkoll fil-mertu u bla preġudizzju għas-sueċċepit, għandu jingħad illi l-esponenti huwa penzjonant ta' sitta u sebgħin (76) sena, ma għandu l-ebda proprjetà immobbli u l-unika sors ta' għajxien tiegħu hija l-pensjoni kontributorja tal-irtirar. B'hekk m'hemmx l-iċken dubju li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi relevanti; (vi) illi l-esponenti qiegħed fil-proċess li jiġbor id-dokumenti mitluba permezz tad-digriet tad-9 ta' Novembru 2021 u jkun f'pożizzjoni li jippreżenta l-istess fid-data skedata għall-udjenza; (vii) illi fid-dawl

tas-suespost, it-talbiet kollha tar-rikorrenti fit-tieni u fit-tielet talba tagħha, ċioe' dawk numerati 2, 3(a), 3(b), 3(c) u 3(d) fir-rikors promotur għandhom jiġu miċħuda internament; (viii) illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponent fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti, partikolarment tenut kont il-qagħda finanzjarja u l-eta' tal-esponenti u (ix) l-esponenti jsostni li ma għandux jbati l-ebda spejjeż ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, 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 Arielle Agius u l-Perit David Cilia, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għad-domandi ta' kjarifika permezz tan-Nota tagħhom tat-23 ta' Jannar 2023.

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 hijiex is-sid tal-

kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti tikkonferma bil-ġurament fl-affidavit tagħha illi l-fond ossia d-dar ta’ abitazzjoni bin-numru wieħed u għoxrin (21) (ġja numru sitta) Triq San Nikola, il-Qrendi, kien jappartjeni lill-missierha, Joseph Magri, li illum huwa mejjet. Ir-rikorrenti tikkonferma wkoll illi hija saret is-sid ta’ dan il-fond, wara l-mewt ta’ missierha, li ġie nieqes nhar is-7 ta’ Settembru tas-sena 1988, u dan kif kkonfermat mil-kopja tad-denunzja li tinsab esebita in atti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-dikjarazzjoni appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ġie iddikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u ikkonfermat bil-ġurament tagħha fl-imsemmi affidavit, l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata minn ferm qabel id-disgħa (9) ta’ Marzu tas-sena elf disgħa mija u wieħed u disgħin (1991), meta kien ġie iffirmat l-aħħar ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimat, kopja[1] ta’ liem tinsab esebita fl-atti. In oltre’, fir-risposta tiegħu, l-intimat jikkonferma illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta’ kera tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph sive Guzeppi Axiak, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

---

[1] Dok. “A” a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Joseph sive Guzeppi Axiak, 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 ta’ Joseph sive Guzeppi Axiak, 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 Joseph sive Guzeppi Axiak **ma jeċċediex** 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 minn maisonette bin-numru 21, fi Triq San Nikola, il-Qrendi. Il-propjeta’ għandha *site area* ta’ madwar 121.48 metri kwadri, filwaqt li l-fond għandu faċċata ta’ 2.21 metru fil-livell terran. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat adekwat ta’ manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u konkrit u soqfa tal-konkos u oħrajn

bit-travi tal-injam jew ħadid jew bil-kileb u xorok. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta’ dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċettabbli ta’ manutenzjoni salv illi s-sistema tad-dawl għalkemm taħdem teħtieġ modernizzar jekk mhux *overhaul* totali.

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 2021 fl-ammont ta’ mija u tletin elf ewro (€130,000).

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**[2]**,** 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*.

[2] **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' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) 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-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi hija improponibbli u mhux skond dak li jipprovdi l-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi intimat Joseph sive Guzeppi Axiak jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba jordna illi l-kera tad-dar ta' abitazzjoni bin-numru wieħed u għoxrin (21) (ġja numru 6) Triq San Nikola il-Qrendi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph sive Guzeppi Axiak għall-ammont ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-sena, u jordna lill-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' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad il-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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