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

Rikors Nru 479/2022 LC

Rita Falzon
(K.I. 543661M)

vs

Dun Saverin sive Xavier Cutajar
(K.I. 381047M)

Illum, 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Falzon (K.I. 543661M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir it-test tal-Mezzi tal-intimati ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skond l-artikolu 4A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif reċentement emendat;

2. Jirrevedi l-kera attwali ta' mitejn u seba' ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (207.26 Ewro) għall-massimu possibbli u ċioe għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-

valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe l-fond bin-numru Flat 2, numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal Lija;

3. Konsegwentement jordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u dan mingħajr preġudizzju għal dak li jiddisponi artikolu 4A, is-subinċiż (7) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu jkunu meħtieġa skont iċ-ċirkostanzi.

Salv kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-12 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Dun Saverin sive Xavier Cutajar tat-30 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, jeċċepixxi li:

1. Illi l-esponent huwa saċerdot anzjan b'diżabilità u anke b'kundizzjonijiet mediċi serji u jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax barra fit-triq.

2. Illi għalhekk l-esponent żgur li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponent, il-benefikati illi hu u familtu għamlu fil-fond, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas jippermettilu iħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

4. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrent u l-kera li tiġi iffissata minn dan il-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 iħallas il-kera.

5. Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu 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 l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Lulju 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 Alan Galea u l-Perit Rene Cutajar, 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 mit-testment tal-kuġin tar-rikorrenti, senjatament Salvatore Muscat, huwa istitwixxa lir-rikorrenti bħala l-unika eredi universali u propjetarja u padruna assoluta tal-ġid kollu tiegħu. Illi di più, mill-kopji tal-ktieb tal-kera ppreżentati jirriżulta illi d-dante causa tar-rikorrenti ilha taċċetta l-kera mingħand il-predeċessur tal-intimat, u sussegwentement mill-intimat, għal numru ta' snin.

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 tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Dun Saverin sive Xavier Cutajar 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-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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Dun Saverin sive Xavier Cutajar 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 f'dar b'żewġt ikmamar tas-sodda, b'entratura komuni ma terzi fi Triq Sant' Andrija. Il-finituri huma qodma u l-fond għandu bżonn manutensjoni u possibbilment rinnovazzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, huma tal-fehma li l-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

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 erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

[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).

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. Jilqa' t-tieni u r-raba' talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru flat 2, numru 10, Triq Sant' Andrija, Ħal-Lija għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Dun Saverin sive Xavier Cutajar għal-ammont ta' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fi-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' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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
Maġistra

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur