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

Rikors Nru 589/2022 LC

GEORGINA SIVE GINA GAUCI (K.I. 904751M)
JOSEPHINE SIVE JOSETTE BELLIA (K.I. 465857M)
U
JOSEPH XERRI (K.I. 567365M)

VS

DEBORAH GALEA (K.I. 216654M)
U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Georgina sive Gina Gauci et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talub lil dan il-Bord sabiex:

(i) F'każ li jirriżulta li l-intimata tissodisfa l-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal kera tal-fond Flat 3, 35,

Sprettu Buildings, Labour Avenue, in-Naxxar, u dan għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-1 ta' Jannar 2022; u

b) Jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik il-kera kif stabbilita fit-talba preċedenti;

(ii) *Jew* alternattivament, f'każ li jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jiddikjara illi l-intimata għandha żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka l-fond Flat 3, 35, Sprettu Buildings, Labour Avenue, in-Naxxar.

b) Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond *de quo* fl-għeluq tas-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c) Jordna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Frar 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) 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' Debora Galea (K.I. 216654M) tas-16 ta' Diċembru 2022, fejn eċċepiet li:

1. In kwantu diretta biex tottjeni l-iżgumbrament tal-eċċepjenti mill-apparatament 3, fil-blokk Sprettu Buildings, 35, Labour Avenue, Naxxar, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi l-eċċipjenti tissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-liġi għall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li tgawdi dwar dan il-fond.

2. Mingħajr preġudizzju, u għall-bqija, l-eċċepjenti tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' dan il-Bord dwar it-talbiet tar-rikorrenti, purke:

   (a) Jiġi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond mertu tal-kawża, u l-valur tiegħu fis-suq illum;

   (b) Jiġi verifikat il-valur tal-benefikati u l-ispejjeż straordinarji li għamlet l-eċċepjenti ma' żewġha bi spejjeż tal-komunjoni tal-akkwisti tul is-snin fl-istess fond, u mingħajr ebda rimbors mingħand il-lokaturi;

(c) Dan il-Bord jieħu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza sħiħa mill-eċċipjenti tal-obbligi kollha lokatizji tagħha skond il-liġijiet viġenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu biex jiffissa l-kera ogħla għall-istess fond.

3. L-eċċepjenti Debora Galea għandha 69 sena, u tgħix bil-pensjoni tar-romol wara li żewġha miet erba' snin ilu. Hija kienet dejjem mara tad-dar u rabbiet tlett itfal – minħabba f'hekk qatt ma kellha dħul indipendenti, jew assi proprji tagħha. M'għandhiex proprjetà immobbli fejn tista' tgħix b'mod permanenti band'oħra, u lanqas ma għandha mezzi, jew opportunita. li jkollha residenza xierqa u deċenti bil-mezzi proprja.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022, l-intimata wettqet 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit David Zahra, 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor John Spiter fis-17 ta' Mejju 2016 jiriżulta illi l-fond *de quo* jifforma parti minn blokka akbar, bl-isem ta' "Sprettu Buildings", liema blokka kienet propjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti Joseph Xerri, li ġie nieqes fit-28 ta' Novembru 1968, u Annunziata Xerri, li ġiet nieqes fis-16 ta' Ġunju 2015. Ir-rikorrenti huma l-werrieta tal-imsemmija Joseph u Annunziata Xerri u b'hekk wirtu indiviżament il-propjeta' *de quo*. Illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lir-raġel tar-rikorrenti, Johnny Galea, sa mis-snin sebgħin. Illi fl-affidavit ippreżentat bħala parti mit-test tal-mezzi, l-intimata tikkonferma illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond u li żewġha, Johnny Galea, ġie nieqes. Hija ppreżentat ukoll kopji minn kotba tal-kera rigwardanti dan l-istess fond.

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 huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Deborah Galea 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Deborah Galea 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'appartament fl-ewwel sular.b'aċċess komuni minn front garden elevat fuq ħwienet fil-livell ta' semi-basement. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku u l-ilma u drenaġġ li huma installati u funzjonabbli. Il-fond m'għandu ebda potenzjal ta' żvilupp ulterjuri.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw 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, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

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 tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Flat 3, 35, Sprettu Buildings, Labour Avenue, Naxxar 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 Deborah Galea għal-ammont ta’ erbat’ elef u tmien mitt ewro (€4,800) fi-sena u jordna lill-intimata Deborah Galea tibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

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

3. 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