BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1124/2021 LC

RITA BEZZINA (K.I. 805653M), FRANCIS SIVE TARCISIO GALEA (K.I. 289358M) U BEATRICE MUSCAT (K.I. 735952M)

VS

1. **JOSEPH VELLA (K.I. 246156M)**
2. **AWTORITA TA' DJAR**

Illum, 9 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Bezzina (K.I. 805653M), Francis sive Tarcisio Galea (K.I. 289358M) u Beatrice Galea (K.I. 735952M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi Joseph Vella (K.I. 246156M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tad-dar 26, Triq il-Kbira, Mosta għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat **Joseph Vella (K.I. 246156M)** jibda iħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir 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 Vella (K.I. 246156M) tat-13 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepixxa illi: (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin: (ii) illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt illi bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ngħata d-dritt li jkompli fil-kera u jibbenefika mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (iii) illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għal premess bl-emendi introdotti fil-liġi lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti għadu qed isofri preġudizzju jew xi lezjoni fid-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi l-liġi introduċiet mekkaniżmu biex jassigura li jirċievi kumpens xieraq; (iv) illi fit-tielet lok l-intimat dejjem segwa fedelment l-obbligi tiegħu bħala inkwilin skond il-liġi; (v) illi fir-raba' lok, l-esponenti dejjem imxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti; (vi) illi l-esponenti qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan; (vii) illi għalhekk ukoll l-esponent ma għandux jiżgombra mill-fond *de quo* u konsegwentement jitlef l-unika saqaf fuq rashom; u (viii) illi l-inkwilin ma għandux mezzi finanzjarji kif tikkontempla l-liġi sabiex dan ikun żgumbrat minn dan il-fond, li huwa l-uniku fond residenzjali tiegħu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 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 James Manduca u l-Perit Alan Galea 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-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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma uħud mis-sidien tal-propjeta' ossia d-dar numru sitta u għoxrin (26) Triq il-Kbira, Mosta. Bis-saħħa tad-dikjarazzjoni[1] causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tat-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn (2000), it-tlett rikorrenti akwistaw sehem indiviż, flimkien ma' oħrajn, tad-dar numru sitta u għoxrin (26) fi Triq il-Kbira, il-Mosta.

Ra illi permezz ta' nota tal-partijiet datata s-27 ta' Settembru 2023 is-sidien kollha tal-fond mertu tal-kawża ddikjaraw illi huma edotti u konsapevoli mill-kawża u taw il-kunsens tagħhom għall-kawża;

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

[1] Dok. "RB1" a fol. 39 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ilu għal żmien twil miżmum b'titolu ta' kirja mill-intimat minn qabel is-sena 1995 u llum l-intimat qiegħed iħallas l-kera ta' mija sebgħa u disgħin ewro (€197) fis-sena. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin skont il-liġi u li huwa dejjem segwa l-obbligi kollha tiegħu. In oltre', fid-dikjarazzjoni ġuramentata[2] li l-intimat ppreżenta bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tiegħu, huwa jikkonferma bil-ġurament illi huwa ilu jirrisjedi fid-dar mertu dawn il-proċeduri sa mis-sena 1981. L-intimat preżenta wkoll kopja[3] ta' xi riċevuti, meħuda mill-ktieb tal-kera, li jikkonfermaw ħlasijiet minnu magħmula, fir-rigward tal-fond *de quo*.

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

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Vella, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Vella, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

[2] Li tagħmel parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimat.
[3] Bħala parti mit-test tal-mezzi.

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 Vella **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, mifruxa fuq żewġ sulari li tinsab fi Triq il-Kbira, Mosta. Il-faċċata tal-post tikkonsisti biss f'bieb solitarju tal-aluminju, lewn id-deheb u il-wesgħa tal-faċċata hija biss ċirka 2.03 metru. Il-finituri tal-fond jikkonsistu f'ħitan interni u soqfa miżbugħa, b'ċertu soqfa illi huma mgħottija b'suffetti. Ħafna mill-finituri huma fi stat adekwat. Il-post huwa fornut bis-servizzi ta' dawl u ilma u huwa miżmum fi stat abitabbli.

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' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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**[4]**,** 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' ħamest elef ewro (€5,000) 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.

[4] **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).

2. Jilqa' it-tieni talba jordna illi l-kera tad-dar bin-numru sitta u għoxrin (26) Triq il-Kbira, Mosta 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 Vella għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimat Joseph Vella iħallas lir-rikorrenti in solidum il-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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

5. 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