BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 529/2021 LC

Joseph Gauci
(K.I. 1025048M)

vs

Joseph Lanzon
(K.I. 620552M)
Elizabeth Lanzon
(K.I. 401052M)
u
l-Awtorita tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors Joseph Gauci (K.I. 1025048M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

2. F'każ li l-intimat ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivakaw mill-fond bin-numru 177, Triq Annibale Preca, Lija entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew

data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimat u dan skont l-artikolu 4A(4) tal-Kap 69.

3. F'każ li l-intimat jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), tal-Kap 69 dejjem rigward il-fond okkupat mill-intimati bl-indirizz 177, Triq Annibale Preca, Lija, u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skont il-provvediment tal-Artikolu 4A(7) tal-istess Kap 69.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tiegħu fil-konfront tal-intimati inkluż kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-30 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku 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; 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 tal-intimati Joseph u Elizabeth konjuġi Lanzon tal-1 ta' Ottubru 2021, fejn jesponu li:

1. Illi, qabel xejn, ir-Rikorrenti għandu jispjega kif daħħal fil-kawża intervenuta fil-kawża li sa issa ċertament ma tagħmel l-ebda sens u għalhekk l-Intimati konjugi Lanzon jinsistu li

qabel ma tipprosegwi l-kawża, ir-Rikorrent għandu jew jispjega ruħu f'dan ir-rigward jew jirregola ruħu skont il-liġi;

2. Illi, fil-mertu, il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid u tal-Inkwilin. Per konsegwenza t-talbiet tar-Rikorrent għandhom jiġu riġettati '*in toto*';

3. Illi, l-Intimati konjugi Lanzon jirrilevaw li l-lokazzjoni '*de quo*' għandha kondizzjonijiet ġusti u hija stess nefqet ħafna flus sabiex żammew il-fond fi stat tajjeb u wettqu titjieb importanti fl-imsemmi fond;

4. Illi jekk '*gratia argomentum*', il-kirja għandha togħla din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn *per centum* tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond;

5. Illi, in oltre u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-Intimati jaqblu biss ma' żieda żgħira fil-kera sakemm din tkun waħda raġjonevoli u li huma jistgħu jħallsu, anke fl-għajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' Intimata, tad-Djar;

6. Illi l-Intimati Konjugi Lanzon m'għandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex jikru fond ieħor. Per konsegwenza, it-tielet talba tar-Rikorrent għandha tiġi miċħuda;

7. Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-9 ta' Settembru 2021 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 Philip Grech u l-Perit Josianne Vassallo 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti illi l-fond *de quo* oriġinarjament kien *palazzo* li tul iż-żmien ġie mqassam f'erba' fondi enumerati 173, 175 (A u B) u 177 rispettivament. Illi l-imsemmi palazzjo kien propjetà tad-*dante causa* tar-rikorrenti ċerta Nathaniel Francia li miet fit-18 ta' Mejju 1998. Illi fis-sentenza tagħha, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Joseph Gauci vs Joseph Lanzon et, erogata nhar it-18 ta' Novembri 2022, dik il-Qorti kkonfermat illi r-rikorrent odjern huwa sid il-kera filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tal-istess fond.

Jirriżulta wkoll illi dan il-Palazz ġie rekwiżizzjonat u ngħata lil missier l-intimat Lorenzo Lanzon u wara l-mewt tiegħu, il-kirja ddevolviet a favur tal-intimat. Sussegwentement, il-fond kien ġie derekweżizzjonat fl-2004 u l-intimat baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera sal-ġurnata tal-lum.

Illi fuq l-iskorta ta' dak appena espost, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv ta' l-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-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 residenzjali fuq sular wieħed. Il-finituri jikkonsistu

minn taħlita ta' dawk antiki u oħrajn li saru matul is-snin. Abbażi ta' spezzjoni viżiva, ma dehru l-ebda problemi serji fl-istruttura tal-fond. Għalkemm il-fond jinsab fi stat abitabbli, jeħtieġ manutenzjoni minħabba problemi ta' umdità. Jirrikjedi wkoll xogħolijiet ta' immodernizzar sabiex jitqies konformi mal-istil tal-ħajja tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu; it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; il-lok fejn tinsab il-propjetà; u proprjetajiet simili fis-suq huma tal-fehma illi l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka elf u seba' mitt Ewro (€170,000).

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

[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).

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’ tlett elef u erba’ mitt ewro (€3,400) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

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

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 177, Triq Annibale Preca, Lija 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-intimati Joseph Lanzon u Elizabeth Lanzon għall-ammont ta’ tlett elef u erba’ mitt ewro (€3,400) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallasu lir-rikorrenti l-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.

4. 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 tbgħati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur