BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 622/2022 LC

Josephine Mifsud (K.I. 0335843M);
Carmen Callus (K.I. 0616549M);
Saviour Farrugia (K.I. 0446353M);
Josephine Cassar (K.I. 0125139M);
John Mercieca (K.I. 0222043M);
Josephine Fenech Borg (K.I. 294258M);
Philip Mercieca (K.I. 0793145M) f'ismu propju kif ukoll għan-nom ta' **Peter Mercieca (Passaport Numru 210923739)** u ta' **Paul Mercieca (Passaport Numru 548733399)**

vs

Rita D'Anastasi (K.I. 0691853M)
Filippa Bonnici (K.I. 72336M)
Frances Cassar (K.I. 36248M)

Awtorità' tad-Djar

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Mifsud (K.I. 0335843M) et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Rita D'Anastasi u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata Rita D'Anastasi mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati tħallas il-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata Rita D'Anastasi hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Settembru 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' Rita D'Anastasi tas-16 ta' Marzu 2023, fejn sommarjament tesponi li:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond bin-numru ħdax (11), St. Joseph, Misraħ Kan. Giovanni Vella, Żejtun.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma tikkontestax il-fatt li hija l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem għarfu it-titolu validu ta' kera tal-esponenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin anke wara li infetħet din il-kawża, b'dik l-iktar reċenti datata 13 ta' Frar 2023. Dan kif jidher mill-irċevuti annessi u mmarkati Dok RA 1 sa RA6.

4. Illi t-tieni talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda minn dan l-Onorabbli Bord billi l-esponent hija pensjonanta b'mezzi limitati u għalhekk, l-esponent ser tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11)

5. Illi jekk dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi r-rata ta' kera oħra, dan il-Bord għandu jordna li xi żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont inqas mill-għola rata ta' 2% kif stabbilita mil-Liġi;

6. Illi li m'għandhomx jiġu allokati ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri kontra l-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet oħra kif tippermetti l-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022 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 Mifsud u l-Perit Melanie Spiteri, 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-sidien tal-kera jadixxu 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit ta' Josephine Fenech Borg jirriżulta illi l-fond de quo kien oriġinarjament jappartjeni lil Spiridione Fenech, li ġie nieqes fis-16 ta' Frar 2022 u kien ġuvni. Ir-rikorrenti, flimkien mal-intimati Filippa Bonnici u Frances Cassar huma l-eredi tiegħu li wirtu l-fond de quo fi kwoti indiviżi bejniethom. Fl-istess

affidavit tagħha, hija tgħid li l-kirja inbdiet ferm qabel is-sena 1990 u l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond.

Illi kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimata preżentaw diversi kopji ta' rċevuti tal-kera, liema rċevuti kollha maħruġa fuq l-intimata Rita D'Anastasi.

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-intimati huma l-inkwilini effettivi tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita D'Anastasi 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 Rita D'Anastasi 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 minn ground floor maisonette, li jinsab fis-sular terran. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jidher li jinsabu fi stat funzjonabbli.

Ill-Periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu deskritt fir-rapport tagħhom, 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-policies viġenti tal-ippjanar, jistmaw il-valur fis-suq liberu u frank fl-ammont ta' mija u ħamsa u disgħin elf u ħames mitt Ewro (€195,500).

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, disa' mija u għaxar ewro (€3,910) 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-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 11, St. Joseph, Misraħ Can. Giovanni Vella, Żejtun 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 Rita D'Anastasi għal-ammont ta' tlett elef, disa' mija u għaxar ewro (€3,910) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas 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.

4. 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