BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 311/2022 LC

Anthony Gallo u martu Carmela sive Carmen Gallo detenturi tal-Karta tal-Identità' Numru 0564345M u 543242M rispettivament

vs

Emmanuela sive Lilian Agius detentriċi tal-Karta tal-Identita' Numru: 0655648M

u

l-Awtorità tad-Djar

Illum, 8 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Gallo et, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Emmanuela sive Lilian Agius hija l-inkwilina tal-esponenti fil-fond 18, Triq Lampuka, Raħal Ġdid;

2. Jappunta Perit Arkitett sabiex jaċċedi għall-proprjeta' mertu tal-kawża biex iħejji relazzjoni dwar il-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles;

3. Jordna li jsir test tal-mezzi fuq l-intimata skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(c);

4. Fil-każ li t-test tal-mezzi ikun wieħed negattiv, jordna lill-intimata tivvaka l-propjeta' mertu tal-kawża odjerna u dan fi żmien sentejn skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)d);

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi 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' Emmanuela sive Lilian Agius (K.I. 0655648M) tal-11 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, tesponi li:

Illi l-eċċezzjonijiet tal-esponenti hawn taħt elenkati qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi l-esponenti mhijiex tikkontesta l-fatt li hija l-inkwilina tal-fond fl-indirizz 18, Triq Lampuka, Raħal Ġdid;

2. Illi l-esponenti dejjem ħallset l-kirja dovuta minnha bl-awmenti kif stabbilit mil-Liġi ta' Malta;

3. Illi l-esponenti dejjem ħadet ħsieb li jsir xogħol ta' manutenzjoni ordinarja fuq il-fond;

4. Illi l-maġġoranza tad-dħul tal-esponenti jikkonsisti f'kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, u dan kif se joħroġ tul it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi aktar minn hekk, l-esponenti għandha 27 sena u kwindi, l-introjtu tal-esponenti huwa limitat ħafna;

6. Illi dawn il-fatti kollha għandhom jittieħdu f'kunsiderazzjoni jekk dan l-Onorabbli Tribunal jilqa' t-talba tal-atturi u jordna żieda fil-kera mħallsa mill-esponenti;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li huma minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Mejju 2022 fejn 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 David Zahra u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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 skond ma jirriżulta mill-Att ta' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar fit-2 ta' Novembru 2011, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo mingħand terzi persuni. Illi fl-imsemmi att hemm indikat illi l-fond huwa mikri lil terzi. Illi di più, fir-rikors promotur tagħhom, liema rikors ġie anke kkonfermat bil-ġurament minn Anthony Gallo, huma jiddikjaraw illi l-intimata hija l-inkwilina ta' dan il-fond.

Illi da parti tagħha, l-istess intimata tikkonferma fl-affidavit tagħha illi hija ilha tirrisjedi f'dan il-fond sa mill-1977.

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 effettivament l-inkwilina tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Emanuela sive Lilian Agius 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 Emanuela sive Lilian Agius ma jeċċedix 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'mezzanin terran u tinkludi parti mill-arja sovrastanti. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ iżda jinsabu fi stat mhux daqstant tajjeb.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta dak riportat fir-rapport tagħhom, inkluż il-lok, posizzjoni u kondizzjoni tal-post, jistmaw il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, fis-suq ħieles fl-ammont ta' mija u tletin elf Ewro (€130,000).

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

[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).

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' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Emanuela sive Lilian Agius hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 18, Triq Lampuka, Raħal Ġdid;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li l-Membri Tekniċi tal-Bord ġew appuntati u rrelataw;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 18, Triq Lampuka, Raħal Ġdid għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Emanuela sive Lilian Agius għal-ammont ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-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' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. 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