BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 547/2022 LC

Medrock Development Company Limited
(C-2068)

vs

Saviour sive Sonny Dimech (K.I. 0419453M) u **l-Awtorita tad-Djar** bħala intervenuta fil-kawża

Illum, 24 ta’ Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Medrock Development Company Limited, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

i. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Dimech a tenur tal-art.4A(3)(ċ) tal-Kap.69;

ii. Jisma’ lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża a tenur tal-art.4A(6) tal-Kap.69;

iii. F’każ illi jirriżulta li l-intimat Dimech ma jissodisfax it-test tal-mezzi ai termini tal-art.4A(4), ixolji l-kirja u jordna lill-intimat

Dimech sabiex jivvaka mill-fond 12, Triq id-Duluri, Ħamrun fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxja il-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

iv. F'każ illi jirriżulta li l-intimat Dimech ikun jissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond 12, Triq id-Duluri, Ħamrun b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera, ai termini tal-art.4A(2) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż li l-intimat jiġi ordnat iħallas il-kontijiet kollha li jirriżultaw dovuti minnu; u

v. F'kull każ, jillikwida dawk l-arretrati ta' kontijiet ta' elettriku u ilma li jirriżultaw dovuti mill-intimat Dimech lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-Ittra Uffiċjali 632/21 (Dok.MD8) u jordna lill-intimat Dimech sabiex iħallas tali arretrati lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali, bl-inġunzjoni minn issa tal-intimat in subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika 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' Saviour sive Sonny Dimech (K.I. 0419453M) tal-14 ta' Frar 2023, fejn jesponi li:

1. Illi preliminarjament, is-soċjeta attriċi għandha tipprova illi hija s-sid uniku tal-fond in kwistjoni;

2. Illi sussidjarjament l-esponenti umilment jiddikjara illi huwa anzjan bi problemi ta' saħħa u għandu mezzi limitati u li huwa ċertament jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test, u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża;

3. Illi għal din ir-raġuni l-esponenti mhux qiegħed joġġezzjona għall-ewwel (i) talba kif dedotta;

4. Illi madanakollu l-esponenti qiegħed joġġezzjona għat-tieni (ii) talba tas-soċjeta attriċi; qiegħed jopponi u joġġezzjona wkoll għat-tielet (iii) talba *in toto*, partikularment fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mertu tal-kawża odjerna, u qiegħed joġġezzjona wkoll għar-raba' (iv) talba attriċi in kwantu ma għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kera pagabbli u partikularment u fi kwalunkwe każ, ma jissussistu l-ebda raġunijiet sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kera;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tiġi riveduta l-kirja tal-fond in kwistjoni u jgħaddi sabiex jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti umilment jissottometti illi kwalunkwe tali żieda fil-kera m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda *se mai* din

għandha tqarrab aktar lejn il-minimu, u/jew b'rati miżjuda gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna;

6. Illi għal dak li jirrigwarda l-ħames (v) talba attriċi l-istess rikorrenti għandha ġġib prova tal-allegazzjonijiet tagħha f'dan ir-rispett u f'tali każ l-esponenti qiegħed jirrimetti ruħu għal kwalunkwe deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord fir-rigward.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 Bernice van Dijk u l-Perit Melanie Spiteri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fl-20 ta' Novembru 1979, is-soċjetà rikorrenti akkwistat l-appartament numru 1, fi 24, Triq Sant' Ursola, Valletta , liema appartament ingħata b'titolu ta' kera tal-inqas mill-1 ta' Novembru 1980. Illi permezz tal-kuntratt ppublikat min-Nutar Dottor James Grech fl-4 ta' Ġunju 2013, is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond de quo u sabiex tkun tista' tiżviluppa l-propjetà fi Triq Sant' Ursola, qablet mal-intimat li jimxi fil-fond *de quo* bħala kontinwazzjoni tal-konċessjoni lokatizzja oriġinali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkiwlin effettiv tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Saviour sive Sonny Dimech 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-intimat, 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-intimat Saviour sive Sonny Dimech ma jeċċedix 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'terran fil-livell tat-triq. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw 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 disgħin elf Ewro (€90,000).

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' elf u tmien mitt ewro (€1,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi għar-rigward tal-ħames talba, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat nota ta' ċessjoni limitatament fir-rigward tagħha iżda ddikkjarat li qed iżżomm ferm mat-talbiet rimanenti, għaldaqstant il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din it-talba.

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 illi l-vertenza ġiet definittivament deċiża bil-preżenti sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 12, Triq id-Duluri, Ħamrun, 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-intimat Saviour sive Sonny Dimech għal-ammont ta' elf u tmien mitt ewro (€1,800) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lis-soċjetà 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.

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur