BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 390/2022 LC

JASON ABELA
(K.I. 0027776M)

VS

JOSEPHINE RIZZO
(K.I. 0295449M)

U PERMEZZ TAD-DIGRIET DATAT IT-18 TA' OTTUBRU 2023
ĠIE KJAMAT FIL-KAWŻA TAWFIK ALI ABU MOGDEB (K.I. 24799A)
U
PERMEZZ TA' NOTA DATATA L-1 TA' LULJU 2024 L-ATTI ĠEW ĊEDUTI FIR-RIGWARD TA' JOSEPHINE RIZZO (K.I. 0027776M)
U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Ottubru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jason Abela (K.I. 0027776M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Josephine Rizzo u dan b’applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih 1-izgumbrament tal-intimata Josephine Rizzo 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-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-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 jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata Josephine Rizzo hekk kif dikjarat;

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

Ra r-risposta tal-awtorità tad-djar tas-27 ta’ Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tiegħu u li hu waħdu is-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’għandiex 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

Risposta tal-kjamat in kawża Tawfik Ali Abu Mogdeb (I.D. 24799A) tas-7 ta’ Novembru 2023 fejn jesponi li:

1. Illi l-esponent mhuwiex jikkontesta l-fatt illi huwa u martu Josephine Rizzo (K.I. 0295449M) huma l-inkwilini tal-fond '16, Triq il-Lunzjata, Santa Venera;

2. Illi l-esponent jiddikjara illi kemm huwa kif ukoll martu jissodisfaw it-test tal- mezzi, u dan kif jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk, huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u għandhom id-dritt li jibqgħu jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera sa mewthom.

3. Illi l-uniku sors ta' dħul tagħhom huma kontribuzzjonijiet tas-sigurtà Soċjali u dan kif joħroġ fil-mori ta' din l-kawża;

4. Illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati tal-intimati, inkluż il-mezzi limitati tagħhom, l-età' avvanzata u d-diżabilità u l-kundizzjonijiet mediċi serji li jbatu minnhom.

5. Illi rigward it-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-onorabbli Bord għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem ġie meqjus bħala residenza ordinarja tagħhom u li l-intimati m’għandhom l-ebda residenza oħra u konsegwentement, kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna dan l-onorabbli Bord għandha tkun waħda li ma taqbiżx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilita fil-liġi.

6. Illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda li tirrifletti ukoll ix-xogħol estensiv ta 'manutenzjoni li għamel l-esponent fil-fond sabiex jagħmlu abitabbli.

7. Illi l-intimati dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxew fil- parametri tal-liġi vigenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta.

8. Illi l-intimati m'għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex huma dejjem aderixxew ruħhom mal-liġi vigenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-02 ta' Ġunju 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 tekniċi tal-Bord senjatament il-Perit Arielle Agius u Mary Louise Caruana ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi permezz tad-Digriet datat 18 ta' Ottubru 2023 ġie kjamat fil-kawża Tawfik Ali Abu Mogdeb;

Ra illi l-intimata Josephine Rizzo ġiet nieqsa fil-21 ta' Frar 2024 u permezz ta' nota datata l-1 ta' Lulju 2024 ir-rikorrenti ċedew l-atti fir-rigward tagħha iżda żammew ferm il-proċeduri fir-rigward tal-kjamat Tawfak Ali Abu Mogdeb;

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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk il-kjamat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' kompro-vendita ippubblikat min-Nutar Dottor Petra Burlo fl-1 ta' Novembru 2019 ir-rikorrenti akkwista l-propjetà de quo mingħand terzi persuni. Illi fl-imsemmi Att hemm indikat illi l-propjetà de quo hija mikrija lil Josephine Rizzo.

Illi skont iċ-Ċertifikat taż-Żwieġ ippreżentat bħala parti mid-dokumentazzjoni tat-Test tal-Mezzi jirriżulta illi d-defunta Josephine Rizzo u l-kjamat Tawfik Ali Abu Mogdeb iżżewġu fit-12 ta' Ġunju 2002. Di più, fid-dikjarazzjoni ġuramentata formanti parti mid-dokumentazzjoni tat-Test tal-Mezzi, il-kjamat jiddikjara illi hu u d-defunta Josephine Rizzo ilhom jabitaw f'dan il-fond għal bosta snin. Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond ilu mikri lill-intimata Josephine Rizzo għal żmien twil taħt titolu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega id-dikjarazzjonijet magħmula u l-Att ippreżentat u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-kjamat in kawża huwa l-inkwilin effettiv.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-kjamat in kawża Tawfik Ali Abu Mogdeb, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Tawfik Ali Abu Mogdeb, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

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 l-kjamat Tawfik Ali Abu Mogdeb **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</u>** 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 maisonette bin-numru 16 fil-livell terran. Il-kostruzzjoni tal-fond, li jinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni, jikkonsisiti minn ħitan tal-ġebel, soqfa tax-xorok u travi tal-injam u tal-ħadid midfunin. Il-fond huwa mgħammarx bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

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 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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"*

[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).

Illi tenut kont ta’ dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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’ tlett elef ewro (€3,000) 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-kjamat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-kjamat jssodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba jordna illi l-kera tal-fond numru 16, Tiq il-Lunzjata, Santa Venera 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-kjamat Tawfik Ali Abu Mogdeb għall-ammont ta’ tlett elef ewro (€3,000) fis-sena, u jordna lill-istess kjamat jibda jħallas lir-rikorrenti 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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-kjamat 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