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

Rikors Nru: 459/2021 LC

MICHELINA CARUANA (K.I. 93958M)

vs

PAOLA GRIXTI (K.I. 671041M)

Illum, 10 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michelina Caruana fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jawmenta l-kera skond il-liġi b'effett mill-iskadenza li jmiss u dan prevja t-test tal-mezzi tal-istess intimat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Paola Grixti fejn, sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk għandha dritt tibqa' tgawdi l-kirja tal-fond mikri; (ii) jekk dan il-Bord jogħġbu jawmenta l-kera, tali żieda għandha tkun fil-minimu u għandu jqis il-mezzi limitati ferm u l-età tal-esponenti, liema żieda għandha tkun gradwali; (iii) l-esponenti m'għandhiex tbati spejjeż;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (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-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Settembru, 2021, 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 Arielle Agius u l-Perit Vincent Buhagiar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrenti ddikkjara illi l-kawża odjerna qed issir ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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 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 hijiex s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin fl-10 ta' Jannar 2008[1] jirriżulta li r-rikorrenti wirtet tlettax minn sittax-il parti indiviża (13/16) mill-fond *de quo.* Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll riċevuta datata l-11 ta' Jannar 2021 għall-ħlas tal-kera mingħand Mikelina Caruana.[2]

Illi l-Bord, abbażi ta' dawn il-provi, hu tal-fehma li għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri il-partijiet ipprovaw li r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina tagħha.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Paola Grixti ikkalkolat 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(7) 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

[1] Ara fol. 59 tal-Atti proċesswali.
[2] Ara fol. 61 tal-Atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Paola Grixti 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'dar residenzjali mibnija fuq żewġ sulari bl-arja tagħha. Il-fond huwa fi stat finished u r-rafinituri huma sodisfaċenti iżda qodma u antikwati għaż-żminijiet tal-lum. Jidher li hemm xi penetrazzjoni ta' ilma mill-bejt. Is-soqfa għandhom jiġu investigati mill-ġdid. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Is-sitema tal-elettriku saret mill-ġdid a spejjeż tal-inkwilina.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparables* u (ii) l-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma xogħolijiet relatati għal *upgrade* tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imfittxija llum, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles f'Jannar 2021 hu ta' mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000).

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[3]**,** 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, 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, seba' mija u ħames ewro (€3,705) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' t-talba unika tiegħu u jawmenta l-kera tal-fond residenzjali 63, Triq San Bażilju, Mqabba fl-ammont ta' 2% tal-valur tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* b'dan illi l-kera għandha togħla għall-ammont ta' tlett elef, seba' mija u ħames ewro (€3,705) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

---

[3] **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).

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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur