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

Rikors Nru: 858/2021 LC

GEORGINA ABELA (K.I. 482951M)
vs

RICHARD ATTARD (K.I. 262964M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

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

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Richard Aquilina (K.I. 262964M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021,li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuwhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond *de quo* għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Richard Attard jibda jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Richard Aquilina datata l-20 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn (i) r-rikorrenti għandha tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond u li hija sid uniku tal-istess; (ii) huwa dejjem ħallas il-kera in kwistjoni u wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) huwa jgawdi l-fond b'titolu ta' lokazzjoni ai termini tal-liġi u l-istess liġi ħolqot mekkaniżmu fejn il-kera togħla kull tlett snin u b'hekk ir-rikorrenti m'hijex qed tkun ippreġudikata; (iv) huwa għandu mezzi limitati u jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (v) m'għandu jkun hemm ebda awment tal-kera; (vi) jekk il-Bord jgħaddi biex jawmenta l-kera, huwa għandu jagħti każ tal-benefikati li saru mill-intimat u wara li jassigura li ma jinħoloq ebda piż sproporzjonat fuqu u għandu jieħu kont tad-dħul baxx tal-intimat; (vii) il-liġi tippreskrivi massimu ta' 2% u m'hemm ebda

raġuni għalfejn il-Bord imur lejn il-massimu ta' dan il-perċentwal; (viii) il-fond *de quo* jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimat u m'għandux il-mezzi sabiex ikollu residenza alternattiva;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) illi r-rikorrenti għandha tipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tagħha (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-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 tat-23 ta' Novembru 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 David Pace 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-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolbu 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 is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment ta' omm ir-rikorrenti, senjatament Rita Ciantar, tas-27 ta' Jannar 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella,[1] hija ħalliet il-fond *de quo* bi prelegat lill-istess bintha, r-rikorrenti. Illi l-imsemmija Rita Ciantar mietet fid-09 ta' Jannar 1992.[2]

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti,[3] ommha daħlet fi ftehim lokatizzju ma' Salvu Attard ferm qabel l-1995. Tgħid li meta l-fond iddevolva fuqha fl-1992, il-fond kien diġà mikri lil Salvu Attard. Meta Salvu Attard ġie nieqes, il-kirja għaddiet a favur ta' ibnu Richard Attard, ossija l-intimat fil-preżenti proċeduri. Hi ppreżentat ukoll kopji ta' żewġ riċevuti ta' kera maħruġa f'isem l-intimat għall-ammont ta' €209.63, ossija sena kera.

Illi da parti tiegħu, l-intimat jikkonferma fir-risposta tiegħu illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Illi b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti hija tassew sid il-kera filwaqt li l-intimat huwa effetivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

---

[1] Ara Dok "GA2" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "A" a fol. 34 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 32 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Richard Attard 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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-intimat Richard Attard **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</u>** il-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'appartament fl-ewwel sular, ġewwa blokk ta' żewġ sulari sovrapost fuq garaxxijiet fil-pjan terren, bl-użu komuni tal-bejt. Il-fond ilu mibni madwar sittin sena b'sistema ta' ħitan u tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Bħala rifinituri, il-fond fiħ pavimentar magħmul minn madun taċ-ċeramika, aperturi esterni tal-injamt, poġġaman tal-

gallerija tal-ħadid, kisi tibjid u żebgħa mal-ħitan u soqfa. Jidher li s-sistema tal-elettriku għadha dik antika bil-casing tal-injam mal-ħitan u soqfa.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak inkluż fir-rapport tagħhom u wara li ħadu in konsiderazzjoni prezzijiet paragunabbli ta' propjetà simili, jistmaw il-fond bħala liberu u frank fuq is-suq miftuħ fl-ammont ta' mija u ħmistax-il elf Ewro (€115,000).

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**[4]**,** 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.*

---

[4] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u tliet mitt Ewro (€2,300) 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. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond ossija l-appartament numru wieħed (1) tal-binja bin-numru għoxrin (20), bl-isem "Ariel Flats", Triq St. Edwards, Ħal-Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' elfejn u tliet mitt Ewro (€2,300) fis-sena;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimat Richard Attard iħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba, stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur