BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 1054/2021 LC

MARIA BEZZINA (I.D. 638442M)

vs

EMANUEL ABELA (I.D. 0165839M) U

MARTU PAWLA ABELA (I.D. 0144041M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Bezzina (I.D. 638442M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jordna li l-kera pagabbli mill-inkwilini, l-intimati Abela in rigward il-fond numru 3, Belview, Triq Ta' Haġrat, Mġarr (Malta), għandu jiġi rivedut u miżjud skond id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, filwaqt illi jiġu stabbiliti dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-ħlas tal-kera.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Abela, u dan kif regolat permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe' regolamenti oħra li jistgħu jkunu applikabbli.

3. F'każ illi l-inkwilini Abela ma jissodisfawx il-kriterji tal-mezzi dwar id-dħul u tal-kapital, l-istess intimati Abela għandhom jiġu ordnati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi entro żmien ta' sentejn, oltre li jiġu ordnati jħallsu dak il-kera rivedut għall-okkupazzjoni tal-fond matul il-perjodu in kwistjoni, u dan f'ammont li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord.

4. Jagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispjjez, inkluż tal-ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru, 2021

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-24 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tapprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata 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) 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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Abela (K.I. 165839M) u ta' Pawla Abela (K.I. 144041M) datata it-28 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi l-esponenti huma l-inkwilini tad-dar in kwistjoni u sta għalihom ukoll li jirrispondu għal din il-kawża;

2. U fit-tieni lok illi din l-Onorabbli Qorti għandha tmexxi l-kawża abbazi tal-liġi.

3. Illi fit-tielet lok għandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u jiġi stabbilit jekk jiġi sodisfatt jew le ħalli jingħata s-sentenza opportuna billi jibqgħu fil-fond.

4. Illi din il-Qorti għandha tara meta r-rikorrenti saret sid tad-dar.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma nġunti in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Alan Galea 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 tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Abela fit-3 ta' Lulju 2014, ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo*, liema fond kien qed jinżamm indiviżament bejnha u bejn ħutha.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni jinsab mikri għand l-intimati versu l-kera ta' €207.50 fis-sena, li titħallas kull sena bil-quddiem. Illi fi più, l-intimati jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Emanuel Abela u Pawla Abela ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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.

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-intimati Emanuel Abela u Pawla Abela **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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’ Maisonette fuq l-ewwel sular u l-arja. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta’ manutensjoni in ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-potenzjal u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu: (i) it-tip, il-lok fejn tinstab il-proprjetà; (ii) il-fond għandu potenzjal ta' żvilupp ta' żewġ sulari fuq l-eżistenti;

(iii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati għall-*upgrade* tal-post biex jiġi tal-livell għall-istandards imfittxija illum; (iv) konsiderazzjoni ta' *property comparables*; huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ u volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih, bil-pussess battal, fis-suq ħieles f'Jannar 2021 u ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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 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' sebat' elef Ewro (€7,000) fis-sena.

---

[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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 3, Belview, Triq ta' Ħaġrat, Mġarr (Malta) 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 mill-intimati għall-ammont ta' sebat' elef ewro (€7,000) fis-sena u jikkundanna lill-intimati Emanuel Abela u Pawla Abela iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-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.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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