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

Rikors Nru: 122/2022 LC

KAREN LEE NAUDI (K.I. 520779M) U LARA JAYNE BONNICI (K.I. 513381M)

vs

ALFRED MAMO (K.I. 968047M) U ANNE MAMO (K.I. 122452M)

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Karen Lee Naudi (K.I. 520779M) u Lara Jayne Bonnici (K.I. 513381M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Illi f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għal kera tal-fond li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25) fi Triq Merino, Ħal Lija u dana għal

ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022; u

b. Jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

II. Jew alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw il-fond li jġib in-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25) fi Triq Merino, Ħal Lija;

b. Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond *de quo* fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta’ April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura mil-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 (iv) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Alfred Mamo u Anne Mamo tas-6 ta’ April 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi (i) fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond *de quo agitur* cioe dak bin-numru 25, Triq Merino, Ħal Lija, Malta u b’dan titolu validu ta’ kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta’ dan il-każ; (ii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet; (iii) illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin; (iv) illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (v) illi li l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta’ *de quo agitur* b’titolu ta’ lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta’ kera kif stabbilita’ taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta’ awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b’mod proporzjonali

għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vi) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti; (vii) illi l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi; (viii) illi l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom u (ix) il-propjeta' hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti fejn huma joqogħdu, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjeta' alternattiva;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2022 fejn 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 David Pace u l-Perit Mark Caruana ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Robert John Muscat,fit-18 ta' Novembru 2016,[1] Louis Paul Azzopardi akkwista l-fond numru ħamsa u għoxrin (25) fi Triq Merino Ħal Lija u dana mil-eredita' ta' Maria Sammut. Fl-istess jum, l-imsemmi Louis Paul Azzopardi, bis-saħħa ta' att ieħor fl-atti tal-istess Nutar Dottor Robert John Muscat assenja u trasferixxa l-istess fond lill-uliedu, ir-rikorrenti Karen Lee Naudi u Lara Jayne Bonnici.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimati, liema kirja ġiet mogħtija mill-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati qabel is-sena 1995, versu l-kera preżenti fis-somma ta' mitejn u tmintax – il ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€218.78). L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond mertu dawn il-proċeduri u dana b'titolu validu ta' kera. L-intimati ppreżentaw ukoll kopja tal-irċevuta minnhom imħallsa lir-rikorrenti

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

fir-rigward tal-fond *de quo* fir-rigward tal-iskadenza mill-1 ta' Jannar sal-31 ta' Diċembru tas-sena 2022. [2]

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati kif hawn fuq spjegat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Alfred Mamo u Anne Mamo huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Alfred Mamo u Anne Mamo, kkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Alfred Mamo u Anne Mamo, kkalkolat 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(5) 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 Alfred Mamo u Anne Mamo **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</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.

---

[2] Liem dokument huwa parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimati.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar tradizzjonali *townhouse* mifruxa fuq żewġ sulari. Il-fond għandu faċċata ta' ċirka 6.7 metru, filwaqt li għandu arja globali (*footprint*) approssimattiva ta' ċirca 175 metru kwadru. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa fi stat aċċetabbli pero bi bżonn ta' manutenzjoni ġenerali konsiderevoli peress li jidher li ilu ma jingħata attenzjoni. Il-fond għandu indikazzjonijiet ta' ħsarat strutturali speċjalment fl-*istore* t'isfel fejn hemm suspett tad-dħul ta' ilma mis-saqaf u/jew ħitan; fit-travi tal-ħadid fil-kmamar tas-sodda li huma msadda kif ukoll ħsarat oħrajn kosmetiċi bħal m'huma dawk f'partijiet taċ-ċangaturi/madum tal-art.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' erbgħa mija u sittin elf ewro (€460,000).

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**[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-*

[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).

> *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-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' disat elef u mitejn ewro (€9,200) fis-sena.

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 25, fi Triq Merino, Ħal Lija, 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-intimati Alfred Mamo (KI 968057M) u Anne Mamo (KI 122452M) għall-ammont ta' disat elef u mitejn ewro (€9,200) fis-sena u jordna lill-intimati Alfred Mamo u Anne Mamo iħallsu l-kera hekk awmentata 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;

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

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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