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

Rikors Nru: 844/2021 LC

ALFRED ATTARD
(K.I. 146868M)

vs

EMANUEL GRIMA
(K.I. 69347M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 15 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Alfred Attard fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Emanuel Grima (K.I. 6937M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 153, gia, 68, Victory Street, Ħamrun, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emanuel Grima (K.I.6937M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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' regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

3. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe' persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2021, u ċioe' s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

4. Tikkundanna lil Emanuel Grima (K.I. 6937M) jħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

5. Jagħti dawn l-ordnijiet neċċessarji ai termini tal-Artikolu 12B (4) f'każ li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 6 ta' Jannar, 2022 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur għandu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attur għandu jipproduċi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Carmelo Attard; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta

fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-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 Grima (K.I. 6937M) datata id-29 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn li:

1. Illi qabel xejn l-esponenti ma hux qed jikkontesta l-ewwel talba stante li l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond 153, Victory Street, Ħamrun;

2. Illi fit-tieni lok, l-attur għandu jressaq l-aħjar prova fuq it-titolu tiegħu;

3. Illi rigward it-talbiet sussegwenti, l-esponenti jiddikjara li huwa jikkwalifika taħt it-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tiegħu huwa ferm inqas minn dak maħsub fil-liġi;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Hector Zammit ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta ma jirriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fit-30 ta' April 2009, ir-rikorrenti akkwista l-fond de quo permezz ta' donazzjoni mingħand missieru Carmelo Attard.

Illi fl-affidavit tiegħu, l-intimat jikkonferma illi hu u martu kienu ħadu l-propjetà de quo b'titolu ta' emfitewsi temporanja fis-sena 1977 mid-dante causa tar-rikorrenti, kif anke jirriżulta min-nota ta' insinwa preżentata numru I/6870/1977 fejn jirriżulta li l-fond *de quo* ġie konċess lill-intimat b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21 sena mis-6 ta' Lulju 1977, liema konċessjoni ntemmet fil-5 ta' Lulju 1998. Illi hekk kif intemmet din il-konċessjoni, il-kontendenti resqu fuq kuntratt ieħor ippublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fid-9 ta' Lulju 1998, ir-rikorrenti reġa' kkonċeda l-fond *de quo* b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21 sena b'effett mill-5 ta' Lulju 1998, liema konċessjoni it-terminat fl-4 ta' Lulju 2019. Hekk kif skadiet din it-tieni konċessjoni emfitewtika, l-intimat baqa' jżomm il-propjetà b'titolu lokatizzju ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi di più, tramite l-ittra uffiċjali datata 8 ta' Ottubru

2019, ir-rikorrenti interpella lill-intimat sabiex jersaq u jiddiskuti potenzjali żieda fil-kera.

Illi abbażi tas-suespost, il-Bord huwa tal-fehma li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss, ir-rikorrenti Alfred Attard huwa s-sid tal-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimat Emanuel Grima huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel Grima 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Emanuel Grima 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisiti f'terran pjuttost dejjaq speċjalment fuq in-naħa ta' ġewwa. il-post jinsab fil-maġġorparti tiegħu taħt proprjetà ta' terzi.

huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li għalkemm huma qodma huma funzjonabbli. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli. Il-kundizzjoni strutturali hija relattivament tajba u l-finituri huma antiki u jirrikjedu tibdil jew titjib sabiex ikunu meqjusa aċċettabbli għall-istandards tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu (i) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi; (ii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż relatati għall-potenzjal upgade jew manutenzjoni tal-post, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u ġie deskritt, inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skont il-każ, fis-suq liberu miftuħ illum jammonta għal mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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"*

[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-intimat u tal-età tiegħu, 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 u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Emanuel Grima huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 153, ġja 68, Victory Street, Ħamrun;

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

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 153, ġja 68, Victory Street, Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Emanuel Grima għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-intimat jibda' jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa il-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