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

Rikors Nru 406/2021 LC

MARY U SALVATORE KONJUGI GALEA (K.I. 472935M U 43632G RISPETTIVAMENT)

VS

VINCENT FALZON

(K.I. 537162M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary u Salvatore konjugi Galea fejn talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Falzon skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u l-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

2. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Kap. 69, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 170, Cross Street, Marsa, Malta mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li r-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal-fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il-jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u bl-inġunzzjoni tal-istess intimat għas-subizzjoni li għaliha minn issa inti nġunt.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-10 ta' Marzu 2023 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) 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 ta' Vincent Falzon tat-3 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, jeccepixxi li:

1. Qabel xejn, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li għandhom titolu tajjeb ta' proprjeta' fuq il-fond okkupat b'kiri mill-esponenti, u mertu ta' din il-kawża.

2. Fil-mertu, in kwantu l-ewwel talba hija diretta biex dan il-Bord jeffettwa l-*means test* fuq l-esponenti, l-istess esponenti tirrimetti ruħha purke' jiġu osservati skrupolożament id-dettami tal-liġi għat-twettiq tal-verifika, u għall-protezzjoni tal-informazzjoni privata dwarha.

3. Fil-mertu wkoll, in kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti hija diretta biex dan il-Bord jawmenta l-kera sa 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, l-esponent jirrimetti ruħu għat-talba prevja l-prova da parti tar-rikorrenti tat-titolu tagħhom ta' propjeta' fuq il-fond 170, Triq is-Salib, Marsa, u l-verifika tal-valur tal-istess fond.

4. Mingħajr preġudizzju, in kwantu t-tieni talba hija diretta biex jiġi prefiss żmien għall-izgumbrament tal-esponenti mill-fond ta' abitazzjoni tagħha, din it-talba għandha tiġi miċħuda billi l-esponent jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-mezzi kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża, u huwa jeħtieġ il-protezzjoni soċjali u m'għandux mezzi jew possibilita' li jkollha post ieħor fejn jgħix, kif ser jiġi provat fil-kors tal-kawża, filwaqt li r-rikorrenti ma offrewlu ebda akkomodazzjoni alternattiva.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu 2021 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 Robert C. Vella u l-Perit Melanie Spiteri, 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-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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-10 ta' Lulju 1985 jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* mill-poter tad-defunti ġenituri tagħhom Giovanni Gatt u Antonia Gatt li mietu fit023 ta' April 1940 u fl-14 ta' Ottubru 1981 rispettivament. Illi di più, jirriżulta wkoll illi l-fond *de quo* ġie de-rekwiżizzjonat fit-3 ta' Jannar 2006.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri għand l-intimat minn qabel l-1995 għall-kera ta' €206 fis-sena. Illi l-intimat jiddikjaraw fir-risposta tiegħu illi huwa m'għandux propjetà alternattiva fejn jista' jirrisjedi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet hawn imsemmija ma ġewx ikkontestati mill-intimat, anzi hu stess jikkonferma li m'għandux fond alternattiv fejn jirrisjedi, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri l-intimat Vincent Falzon huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo* filwaqt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Vincent Falzon 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(5) 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Vincent Falzon ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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'residenza li tinsab fil-pjan terran biss. Il-propjetà għandha terzi jabitaw fis-sulari ta' fuqha.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles, jekwivali għal mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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, 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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) 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 170, Cross Street, Marsa 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 Vincent Falzon għal-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) fi-sena u jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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.

3. 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