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

Rikors Nru 72/2022 LC

ANTONIA GALDES (K.I. NRU: 546141M)
PAUL VELLA (K.I. NRU: 456947M)
PETER VELLA (K.I. NRU: 680343N)
MARIA DOLORES VELLA (K.I. NRU: 1083544M)
LYNNE VELLA (PASSAPORT AWSTRALJAN: N7696223)
U STEVE VELLA (DRIVERS LICENSE ID: 050532694)

VS

GRACE SAFTA (K.I. NRU: 0248557M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonia Galdes, Paul Vella, Peter Vella, Maria Dolores Vella, Lynne Vella u Steve Vella, fejn talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. F'każ li jirriżulta li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għall-kera tal-fond mertu ta' din il-

kawża, bl-indirizz 113, Triq il-Kbira, Qormi u dan għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuħ fl-ewwel (1) ta' Jannar ta' din is-sena.

b) Jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

ii. *Jew* alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jiddikjara illi l-intimata għandha tivvaka l-fond bl-indirizz 113, Triq il-Kbira, Qormi fi żmien sentejn (2);

b) Jordna l-iżgumbrament tal-intimata a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fi żmien sentejn (2) u jiffissa l-kumpens dovut mill-intimata lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tagħha sad-data tal-iżgumbrament;

c) Jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk kif iffissat minn dan l-Onorabbli Bord, għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Marzu 2022, 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' Grace Safta tal-15 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eccepiet li:

1. Illi preliminarjament jeħtieġ illi r-rikorrenti jipprovaw, a sodisfazzjon ta' dan l-Onorabbli Bord l-interess ġuridiku tagħhom li jressqu u jipproponu din l-azzjoni, qua propjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, u fil-mertu, għalkemm it-talba tar-rikorrenti għal reviżjoni fil-kera qed issir a tenur tal-leġislazzjoni kkwotata minnhom fir-rikors promotur, liema leġislazzjoni daħlet fis-seħħ f'Mejju 2021, jiġi umilment eċċepit illi l-esponenti m'għandiex tbagħti ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, stante illi ma kien hemm ebda nuqqas jew ħtija da parti tal-eċċipjenti – qua inkwilina tal-fond mikri lilha – fl-okkupazzjoni tagħha tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li dejjem u konsistentement wettqet puntwalment il-ħlas tal-kera dovut minnha in linea mal-leġislazzjoni applikabbli tul iż-żmien, u dan kemm ilha fis-seħħ din il-lokazzjoni;

3. Illi għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża illi l-mezzi finanzjarji tal-eċċipjenti, li hija mara avvanzata fl-eta', hija limitata u għalhekk m'hix f'pożizzjoni finanzjarja illi tħallas kera b'rata li tkun applikabbli għall-fondi mikrija fis-suċ miftuħ; illi għalhekk kwalunkwe awment fil-kera illi r-rikorrenti jistgħu jkunu intitolati għaliha għandha tkun sussidjata u pagabbli mill-eċċipjenti lir-rikorrenti bl-assistenza u intervent tal-Awtorita' tad-Djar;

4. Illi għandu jirriżulta illi l-eċċipjenti Grace Safta tissodisfa t-test tal-mezzi in bażi kriterji tad-dħul kapital, u għalhekk isegwi illi t-tieni talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-eċċepjenti mill-fond mikri lilha għandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar 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 Dr Robert Musumeci u l-perit Maria Roberta Mallia, 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli datata t-18 ta' Frar 1991, il-fond de quo kien jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti Luigia Vella li ġiet nieqsa fit-22 ta' Jannar 1991. Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* ilu jinkera lill-intimata għal snin twal u llum l-intimata tħallas il-kera miżera ta' €242.64 kull sena. L-intimata tippreżenta wkoll ċedola ta' depożitu ta' kera fil-konfront tal-intimati bħala prova tal-inkwilinat tagħha.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ikkreat mill-provi prodotti u għalhekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina tal-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Grace Safta 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-intimata, 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-intimata Grace Safta ma jeċċediex 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 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 fuq żewġ sulari mingħajr l-arja sovraposta. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

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 ħamsa u għoxrin Ewro (€125,000).

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*

[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).

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.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) 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 l-kera tal-fond 113 Triq il-Kbira, Qormi 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-intimata Grace Safta għal-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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