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

Rikors Nru: 547/2021 LC

PAUL ANTHONY SANT
(K.I. 560443M)

VS

GEORGE PIROTTA (K.I. 0494552M) U

CARMEN PIROTTA (K.I. 0503359M)

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Anthony Sant fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta huma l-inkwilin tal-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta, għal liema kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

III. F’każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta’ Malta;

IV. F’każ li l-kerrej jissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap.69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat min issa nġunt in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-5 ta’ Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw 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’ George Pirotta u Carmen Pirotta tat-13 ta’ Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċeppew, fost l-oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin: (ii) fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt illi bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ngħata d-drit li jkompli fil-kera u jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-

Liġijiet ta' Malta; (iii) fit-tieni lok u bla preġudizzju għal premess bl-emendi introdotti fil-liġi lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti għadu qed isoffri preġudizzju jew xi lezzjoni fid-drittijiet fundamentali tiegħu u dan billi l-liġi introduċiet mekkaniżmu biex jassigura li jirċievi kumpens xieraq; (iv) fit-tielet lok l-intimati dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skond il-liġi; (v) fir-raba' lok l-esponenti dejjem imxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addiritura huma inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti; (vi) l-esponenti qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew tal-liġi, dejjem ħalsu fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhomx isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan; (vii) l-intimati kerrejja huma ċittadini ta' Malta u qegħdin jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għaldaqstant, għandhom ikollhom il-jedd li jkomplu jokkupaw id-dar taħt l-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet; (viii) l-inkwilini ma għandhomx mezzi finanzjarji kif tikkontempla l-liġi sabiex dawn ikun jistgħu jiġu żgumbrati minn dan il-fond, li huwa l-uniku fond residenzjali tagħhom; (ix) Illi t-talbiet tar-rikorrenti għal reviżjoni fil-kera għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021, 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 Mario Cassar u l-Perit Mark Camilleri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għal domandi ta' kjarifika permezz tan-Nota tagħhom tal-5 ta' Ġunju tas-sena 2023;

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 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 huwiex 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-kuntratt ta' akkwist tal-14 ta' Jannar tas-sena 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela,[1] ir-rikorrenti akkwista l-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942.

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 huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu,[2] ir-rikorrenti jiddikjara illi huwa kera l-fond in kwistjoni lill-intimat George Pirotta, aktar minn tletin sena ilu. L-intimati fir-risposta tagħhom, kif ukoll fiż-żewġ affidavits tagħhom,[3] jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, bis-saħħa ta' titolu validu fil-liġi, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "PS1" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[3] Li jagħmlu parti mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-tets tal-mezzi tagħhom.

intimati jiddikjaraw ukoll illi huma dejjem ħadu ħsieb il-fond u wettqu l-obligi kollha hekk kif imposti fuqhom mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' George Pirotta u Carmen Pirotta, 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' George Pirotta u Carmen Pirotta, 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 George Pirotta u Carmen Pirotta **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran li għandu entratura għalih u għalhekk ma jiffurmax parti mill-propjetajiet sovrastanti. Il-fond jeħtieġlu xogħolijiet biex tinqata' l-umdita' li qiegħda tagħmel ħsara lill-kisi u ż-żebgħa kemm tal-ħitan kif ukoll tas-saqaf. Il-fond huwa pjuttost imdallam u n-nuqqas ta' dawl u arja tinħass partikolarment fil-kmamar interni li huma kollha kemm huma mnifda minħabba n-nuqqas ta' kuritur. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti, 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 2021, fl-ammont ta' disgħin elf ewro (€90,000).

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**[4]**,** 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*

[4] **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-intimati u tal-età tagħhom, 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' elf u tmien mitt ewro (€1,800) 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-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta huma l-inkwilini tal-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta.

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta jissodisfaw il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta, 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-

intimati George Pirotta u Carmen Pirotta għall-ammont ta’ elf u tmien mitt ewro (€1,800) fis-sena u jordna l-istess intimati George Pirotta u Carmen Pirotta 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.

5. 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