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

Rikors Nru: 520/22 LC

GLENN MONTESIN (K.I. 305592M)

vs

GORGIA GRUPPETTA (K.I. 74943M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Glenn Montesin (K.I. 305592M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel il-valutazzjoni tal-propjeta' skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2022;

II. Tordna test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2022 fuq il-kerrej;

III. Jiddeċiedi fuq u jordna żieda tar-rata tal-kera pendenti s-smigħ tar-rikors preżentat;

IV. Jordna terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

V. Jiddikjara u Jordna r-rata l-ġdida ta' kera li l-intimat u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

VI. Jiddikjara u Jordna l-kundizzjonijiet ġodda u/jew addizzjonali tal-kera lill-intimat u d-data minn mindu dawn ser jiġu applikabbli f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi jkunu sodisfatti.

Bl-Ispjjeż.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Mejju 2023, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Gorgia Gruppetta tat-28 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċeppiet illi: (i) hija tabita fil-fond numru 166, Triq il-Foss, Raħal Ġdid, b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ilha tagħmel dan għal ċirca 60 sena; (ii) hija kienet tgħix fil-fond imsemmi ma' żewġha Alfred Gruppetta li ġie nieqes f'Jannar tas-sena 2011. F'dan il-fond rabbew u għex binhom Stephen Gruppetta li għadu jgħix hemm sal-lum; (iii) il-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li hija dejjem wettqet l-obbligi tagħha ta' inkwilin skond il-liġi, inkluż tiswijiet meta meħtieġ; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat fil-mertu, li l-esponent għandha mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser tkun qed tinġieb fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk hija għandha tibqa tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (vi) illi jekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan għandu jsir mingħajr ma jordna lill-esponent, tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vii) hija tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skond il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022, l-intimata wettqet 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 Musumeci u l-Perit Joseph Saliba 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-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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino,[1] ir-rikorrenti akkwista l-mezzzanin bin-numru uffiċjali 166, fi Triq il-Foss, Raħal Ġdid. Dan il-fatt huwa wkoll kkonfermat bil-ġurament tar-rikorrenti permezz tal-affidavit tiegħu. [2]

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 il-kuntratt ta' akkwist hawn fuq imsemmi jindika illi r-rikorrenti xtrara l-fond in kwistjoni suġġet għal kirja antika versu terzi. Fl-affidavit tiegħu r-rikorrenti jikkonferma illi huwa xtara l-fond bin-nies ġo fih, u fil-preżent tirrisjedi fih Giorgia Gruppetta, flimkien ma' binha li huwa maġġorenni. L-intimata fir-risposta tagħha, kif ukoll fin-Nota

[1] Dok. "GM" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "GM 3" a fol. 11 tal-atti proċesswali.

Ġuramentata[3] tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo* permezz ta' titolu validu fil-liġi, u li hija dejjem wettqet l-obbligi imposti fuqha mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Gorgia Gruppetta, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Gorgia Gruppetta, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Gorgia Gruppetta, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Gorgia Gruppetta **ma teċċedix** 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;

[3] Liem nota tagħmel parti mit-test tal-mezzi tagħha.

Illi mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fuq fl-ewwel sular bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 1.17 metru fil-pjan terran imbgħad tikber għal circa 4.9 metru mill-ewwel sular 'il fuq. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher ben mantnut.

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 2022, fl-ammont ta' tmenin elf ewro (€80,000).

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**[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 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

[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).

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 sitt mitt ewro (€1,600) 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.

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-kawża qed tiġi deċiża bil-preżenti sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata Gorgia Gruppetta tissodisfa il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jilqa' il-ħames talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 166, Triq il-Foss Raħal Ġdid, 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 Gorgia Gruppetta għall-ammont ta' elf u sitt mitt ewro (€1,600) fis-sena.

6. Jilqa' is-sitt talba u jordna lill-intimata Gorgia Gruppetta tħallas il-kera hekk awmentata b'effett 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.

7. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur