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

Rikors Nru 538/2022 LC

DR DAVID SAMMUT (K.I. 0537473M)
DR DANIEL SAMMUT (K.I. 0052472M)
U L-ING SAMUEL SAMMUT (K.I. 0537573M)

VS

JOSEPH URRY (K.I. 0067148M)
MARIA CONCETTA SIVE SINA URRY (K.I. 0255741M)

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr. David Sammut et et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji

tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati iħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW

iii. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Settembru 2022 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) il-Bord għandu jikkonstata 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Joseph Urry (K.I. 0067148M) u Maria Concetta sive Sina Urry (K.I. 0255741M) tat-2 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Ir-rikorrenti għandhom qabel xejn jipprovaw it-titolu li jallegaw li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

2. In kwantu diretta biex tottjeni l-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-appartament residenzjali tagħhom Flat 2, 50, Regent Flats, Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pieta', l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi l-eċċepjenti jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha tal-liġi għall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdu dwar dan l-appartament.

3. Mingħajr preġudizzju, u għall-bqija, l-eċċepenti jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni ta' dan il-Bord dwar it-talbiet tar-rikorrenti purke:

   (a) Jiġi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-appartament mertu tal-kawża, u l-valur tiegħu fis-suq tal-lum;

   (b) Jiġi verifikat il-valur tal-benefikati u l-ispejjeż straordinarji li għamlu l-eċċepjenti bi spejjeż tagħhom tul is-snin fl-istess appartament, u mingħajr ebda rimbors mingħand il-lokaturi;

   (c) Dan il-Bord jieħu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza sħiħa mill-eċċepjenti tal-obbligi kollha lokatizji tagħhom skond il-liġijiet viġenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu biex jiffissa l-kera ogħla għall-istess appartamenti.

4. L-eċċepjenti Maria Concetta sive Sina Urry llum għandha 81 sena, filwaqt li l-esponent Joseph Urry għandu 74 sena, u jgħixu bil-pensjoni tal-età'. M'għandhomx proprjetà immobbli

fejn jistgħu jgħixu b'mod permanenti band'oħra, u lanqas ma għandhom mezzi, jew opportunita', li jkollhom residenza xierqa u deċenti bil-mezz proprja.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022 l-intimat 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 Leonard Zammit u l-Perit Godfrey Vella, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta’ Immissjoni fil-Pussess ippublikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fis-16 ta’ Mejju 2007, l-appartament *de quo* jifforma parti minn kumpless ta’ appartamenti bl-isem ta’ “Regent Flats” fi Triq Santa Monika Gwardamangia. Oriġinarjament, dan il-kumpless ta’ appartamenti kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti, senjatament Joseph Sammut li miet fit-18 ta’ Frar 1989 u Beatrice Sammut li mietet fid-19 ta’ April 2000. Permezz ta’ testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tad-9 ta’ Diċembru 1978, it-testaturi ħallew dan il-kumpless b’titolu ta’ prelegat lir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mill-att ta’ konċessjoni subemfitwetika temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fid-19 ta’ Jannar 1989, id-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo lill-intimat Joseph Urry b’titolu ta’ sub-emfitewsi temporanja għal żmien ta’ sbatax-il sena mill-11 ta’ Marzu 1989. Mat-terminazzjoni ta’ din il-konċessjoni, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond de quo bis-saħħa tat-tħaddim tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi fid-dawl ta’ dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Urry u Maria Concetta Urry 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) u 5(7) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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) u 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Urry u Maria Concetta Urry ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-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 jikkonsisti f'appartament fil-livell tat-triq in-numru 2, fi blokka ta' sitt appartamenti bl-isem ta' "Regent Flats", bin-numru uffiċjali ta' 50. Il-fond għandu entrata komuni mal-appartamenti l-oħra fl-istess blokk.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż it-tip, il-lok u l-kondizzjoni u l-potenzjal tal-fond huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2022, huwa ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

---

[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).

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond l-appartament numru 2, "Regent Flats," 50, Triq Santa Monika, Gwardamangia, Pietà 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-intimati Joseph Urry u Maria Concetta sive Sina Urry għall-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fi-sena u jordna lill-intimati jħallsu 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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