BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 635/2022 LC

PAUL VELLA (K.I. 570152M) U
GEORGE VELLA (K.I. 757960M)

VS

CARMEN AZZOPARDI U L-AWTORITA' TAD-DJAR, BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Vella (K.I. 570152M) u George Vella (K.I. 757960M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia d-dar uffiċjalment enumerata tmiena u sebgħin (78), fi Triq il-Kbira, ġewwa Ħal Qormi bil-kera llum ta' mitejn u tmien Ewro (€208.00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f'rati ta' mija u erba' Ewro (€104.00) kull nhar l-Ewwel (1) ta' Frar u nhar l-Ewwel (1) ta' Awwissu ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss fl-

Ewwel (1) ta’ Awwissu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta’ Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta; u;

II. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f’każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermettu lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b’kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta’ Diċembru 2022, 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) dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (iv) f’każ li l-inkwilin tissodisfa 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’ Carmen Azzopardi (K.I. 417870M) tal-31 ta’ Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) preliminarjament jiġi rilevat li r-rikors odjern u l-proċeduri odjerni huma intempestivi għall-aħħar *stante* illi l-esponenti qatt ma ġiet interpellata b’xi att ġudizzjarju sabiex tħallas xi kera ogħla minn dik li preżentement qiegħda tħallas; (ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta b’dan li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera da parti tal-esponenti ad eċċezzjoni ta’ dik relattiva għas-sena 2022 li ġiet irrifjutata, li għaliha saret ċedola ta’ depożitu kif jirriżulta minn **Dok.1**; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti umilment tissottometti li d-dħul tagħha hu derivanti mill-pensjoni u l-assi tagħha ma jeċċedux dawk elenkati fil-liġi u fl-istess imsemmi test tal-mezzi u ċ-ċirkostanzi u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi bir-riżultat li tibqa’ bid-dritt li tgħix u tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża; (iv) illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk wara tali evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, dan il-Bord isib illi għandha tħallas kera ogħla minn dik li diġà qiegħda tiġi mħallsa minnha, b’mod li ma tkunx tista’ tħallasha, l-Awtorita tad-Djar illi qiegħda tipparteċipa f’dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae,* għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva; (v) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-fond mertu tal-kawża; (vi) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem imxiet *in buona fede* u għalhekk l-ebda forma ta’ responsabbilita jew attribut ta’ danni jew kumpens ma tista’ tiġi attribwita lilha fil-konfront tar-rikorrenti; (vii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ il-pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-

esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u (viii) fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 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 Col. Robert Vella u l-Perit Mark Caruana, 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' donazzjoni tal-10 ta' April tas-sena 2019, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, ir-rikorrenti Paul Vella u

[1] Dok. "PV1" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

George Vella, akkwistaw mingħand Amelia Vella, il-fond bin-numru 78, fi Triq il-Kbira, Ħal Qormi, inkluż ukoll il-kamra adjaċenti użata bħala ħanut, bin-numru 32, fi Triq San Pawl, Ħal Qormi.

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

Ikkonsidra;

Illi kif ġie iddikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata, b'kirja li oriġinat minn qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 bil-kera illum ta' mitejn u tmien ewro (€208.00) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta, b'dan li din dejjem ġiet aċċetata mir-rikorrenti, għajr għas-sena 2022. In oltre', id-dokumenti preżentati mill-intimata bħala parti mit-test tal-mezzi, jikkonfermaw illi l-indirizz postali tagħha huwa dak tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimata illi hija dejjem ħallset il-kera lir-rikrorrenti u mid-dokumenti minnha preżentati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Azzopardi, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmen Azzopardi, 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmen Azzopardi, 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(3) 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 Carmen Azzopardi **ma teċċediex** 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'dar tradizzjonali *townhouse* mifruxa fuq pjan terran u żewġ sulari fuq. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 15.5 metru u għandu arja globali approssimattiva ta' ċirca 50 metru kwadru. Il-fond jagħmel parti minn binja akbar storika. Is-servizzi bħal dawl, ilma, u drenaġġ huma nstallati u funzjonabbli. Il-fond jinsab fiż-żona ta' konservazzjoni urbana (UCA) ta' Ħal Qormi, u għalhekk kwalunkwe żvilupp huwa suġġett għal skrutinju addizjonali mill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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**[2]**,** 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 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' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena.

---

[2] **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).

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond ossia id-dar uffiċċjalment enumarata tmienja u sebgħin (78) fi Triq il-Kbira, ġewwa Ħal 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 Carmen Azzopardi għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-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' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur