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

Rikors Nru: 640/2021 LC

MELISSA PUGLISEVICH (K.I. 287593M) U
CLIVE GALEA (K.I.523490M)

vs

MARY STELLA CASSAR (K.I. 198941M) U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Melissa Puglisevich u Clive Galea datat l-14 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Stella Cassar (K.I. 198941M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 77 ġja 88, Triq San Franġisk, il-Floriana, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li

Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Stella Cassar (K.I. 198941M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti oħta li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jiddeċidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 77, ġja 88, Triq San Franġisk, il-Floriana u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Mary Stella Cassar (K.I. 198941M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Mary Stella Cassar (K.I. 198941M) mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentoju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Stella Cassar datata l-15 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet (i) illi hija l-inkwilina tal-fond 77, Triq San Franġisk, Floriana taħt titolu validu ta' kera; (ii) illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi; (iii) illi hija għandha mezzi limitati u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (iv) fid-deliberazzjonijiet tiegħu il-Bord għandu jieħu kont tad-dħul baxx tal-intimata, (v) illi hija m'għandhiex tbati spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Ra illi l-Awtorita' tad-Djar datata s-27 ta' Ottubru 2021 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 2021, l-intimata wettqet t-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 Diane Marie Psaila u l-Perit Roderick Spiteri 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 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;

Ikkonsidrat;

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-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Maria Roberta Galea Mamo nhar it-28 ta' Ġunju 2019[1], ir-rikorrenti *in solidum* akkwistaw il-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Illi fl-imsemmi kuntratt hemm stipolat li "*x-Xerrejja jiddikkjaraw illi huma jafu li l-propjetà hawn fuq desktirra tinsab okkupata minn ċerta Mary Cassar*".[2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreati mill-Att Pubbliku appena msemmi u b'hekk, abbażi ta' dan l-att, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond ilu mikri lill-antekawża tal-intimata Cassar, ossija Carmelo Cassar, għal snin twal minn tal-inqas sa mill-1975 bil-kera miżera ta' €74.54 (LM 32.00) fis-sena pagabbli kull tlett xhur u dan peress li kien ġie lokat mill-antekawża tar-rikorrenti. Illum, bl-emendi fil-liġi il-kera żdiedet

[1] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 6 tal-atti proċesswali.

għal €220 fis-sena bil-quddiem ai temini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-għoli tal-ħajja.

Illi l-intimata stess, fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkiwilina ta' dan il-fond taħt titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwlilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Stella Cassar hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Stella Cassar ikkalkolat 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(7) 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(6) 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 l-intimata Mary Stella Cassar ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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'maisonette fit-tieni sular, li jiġi sovrastanti u sottostanti għal propjetà ta' terzi. Il-fond huwa mibni b'ħitan tal-ġebel u travi tal-ħadid bix-xorok. Għandu finituri antiki però jinsab f'kondizzjoni tajba għall-abitazzjoni. Fiħ is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jiffunzjonaw u jidhru li huma f'kondizzjoni tajba wkoll. Il-fond jinsab ġewwa żona residenzjali hekk kif jidher fil-*Floriana Inset Map* li tifforma parti mill-*Grand Harbour Local Plan* li huwa dokument uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar. Ġialadarba l-fond jinsab sottostanti u soprastanti propjetajiet ta' terzi, m'hemm ebda potenzjal ta' żvilupp.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-loktalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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**[3]**,** 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:

---

[3] **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).

"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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) 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-intimata Mary Stella Cassar hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 77, Triq San Franġisk, Floriana u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk hija intitolata tkompli l-kirja;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 77, Triq San Franġisk, Floriana, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u

konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Stella Cassar għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena, u jordna lill-istess Mary Stella Cassar sabiex tibda tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum* b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità 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