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

Rikors Nru: 700/2021 LC

MARY GRACE FALZON NEE DALLI (K.I. 188855M);
SALVINA VELLA NEE DALLI (K.I. 625563M);
EMANUEL DALLI (K.I. 2667M);
MARY ROSE MICALLEF NEE DALLI (K.I. 501256M)

vs

CARMEN SPITERI (K.I. 114639M)
L-AWTORITA’ TAD-DJAR

Illum, 11 ta’ Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Mary Grace Falzon nee’ Dalli, Salvina Vella nee’ Dalli, Emanuel Dalli u Mary Rose Micallef nee’ Dalli, datat l-1 ta’ Ottubru 2022 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Carmen Spiteri (K.I. 114639M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal

żmien jissostituwhom, u liem test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 3, Sqaq Numru 2, Triq Santa Katerina, Gudja għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Carmen Spiteri (K.I. 114639M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Carmen Spiteri (K.I. 114639M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn minn Settembru 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tiġi intavolata.

Ra r-risposta tal-intimata Carmen Spiteri tat-22 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) il-fond in kwistjoni ilu mikri għand il-familja tal-esponenti għal bosta snin, u dana stante illi l-istess fond kien mikri għand il-ġenituri tad-defunt żewġha Francis Spiteri, u wara mewtu, l-esponenti baqgħet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni; (ii) illi l-esponenti qiegħda tħallas l-ammont ta' €210 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem; (iii) illi l-esponenti qatt ma kienet moruża fil-kera u dejjem ħallset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti; (iv) illi l-kondizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Albert Dalli; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għall-każ *de quo*; (iv) illi peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-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 mhux kif jista' jiġi l-fond jekk ikun żviluppat; (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-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-21 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Josianne Vassallo ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u l-atti proċesswali kollha;

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-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mit-testment unica charta redatt min-Nutar dottor Gerard Spiteri Maempel fis-16 ta' Mejju 1991[1] jirriżulta illi l-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Albert u Carmela Dalli innominaw lill-uliedhom bħala eredi universali u padruni assoluti fi kwoti indaqs bejniethom tal-ġid kollu tagħhom. Illi Albert Dalli miet fid-9 ta' Ġunju 2004.[2] Illi mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fis-7 ta' Diċembru 2004 jirriżulta illi l-fond *de quo* iddevolva għand ir-rikorrenti *qua* eredi universali ta' Albert Dalli.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

---

[1] 'Dok B' a fol 5 tal-atti proċesswali.
[2] 'Dok A' a fol 4 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi fond *de quo* kien ġie mikri lill-ġenituri tad-defunt raġel tal-intimata Francis Spiteri u mal-mewt tiegħu l-istess intimata baqgħet tokkupa dan il-fond. Ir-rikorrenti jistqarru wkoll illi l-kera tal-fond hija ta' €203.00 fis-sena. In oltre', l-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma dan kollu u tikkonferma li hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond hawn fuq imsemmi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Spiteri 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 Carmen Spiteri kkalkolat 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 Carmen Spiteri, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Carmen Spiteri <u>ma teċċediex</u> 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'residenza fuq żewġ sulari bi ġnien kbir ħafna u li jinsab fi sqaq qasir viċin il-Knisja tal-Gudja. Il-fond għandu bżonn manutenzjoni u l-finituri, in ġenerali, huma qodma u ta' kwalità baxxa. Iż-żona fejn jinsab il-fond hija meqjusa bħala *Residential Area* u *Urban Conservation Area*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' tlett mija u tmenin elf ewro (€380,000).

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:

> *"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*

[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).

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' sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro (€6,840) 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 tal-intimata Carmen Spiteri twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara illi il-kera tal-fond 3, Sqaq Numru 2, Triq Santa Katerina, Gudja 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 Carmen Spiteri għall-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro (€6,840) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-istess intimata Carmen Spiteri tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata fl-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro (€6,840) fis-sena b'dan illi għandha tibda titħallas mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata Carmen Spiteri tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

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

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur