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

Rikors Nru: 780/2021 LC

MARIA CARMELA SIVE CARMEN COSTA (K.I. 465755M)
BĦALA MANDATARJA TA' OĦTHA ASSENTI RITA CUMBO
(PASSAPORT AWSTRALJAN N8478024)

vs

RITA MICALLEF (K.I. 65675M) U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Carmela sive Carmen Costa (K.I. 465755M) nomine, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jaffettwa t-test tal-mezzi fuq l-intimata u jekk ikun il-każ, tawmenta l-kera kif inhu xieraq u skond il-liġi b'effett mill-iskadenza li tmiss li tagħlaq fl-1 ta' Jannar 2022;

II. Jagħti kull provediment xieraq u opportun skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi.

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

Ra r-risposta tal-intimata Rita Micallef datata is-7 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) hija tokkupa l-fond de quo b'titolu validu ta' kera; (ii) illi dak kollu vvantat mir-rikorrenti huwa intiż biss sabiex iċaħħad lill-intimata mid-drittijiet lilha konċessi mil-liġi; (iii) illi t-talbiet tar-rikkorenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi l-intimata dejjem aġixxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u hija l-inwkilina idoneja ai termini tal-istess liġi, u hija saħansitra rikonoxxuta mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża, u qatt ma kissret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi jekk l-intimata għamlet xi xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-fond; (vi) illi l-kirja odjerna mhux qed tikkawża preġudizzju lir-rikorrenti peress li bis-saħħa tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2021 il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġġarab ir-rikorrenti, u għalhekk l-intimata tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi

dan il-Bord għandu jikkostata 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) illi l-Periti maħtura mil-Liġi għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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 tad-9 ta' Novembru, 2021, 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 Anthony Robinson u l-Perit Carmel Farrugia 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 hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi dawn il-proċeduri ġew intavolati minn Maria Carmela *sive* Carmen Costa bħala mandatarja ta' oħtha Rita Cumbo li hija assenti, u dan skond prokura annessa mar-rikors promotur.[1] Mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pullicini fid-19 ta' Awwissu 1988[2] Rita Cumbo ġiet assenjata l-fond *de quo*. Ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata b'kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 u presenzjalment l-intimata tħallas kera fis-somma ta' €209 fis-sena. Di più, mill-kopja ta' riċevuti tas-snin 2014, 2015, 2016 u 2017, preżentati mill-intimata, jirriżulta illi l-kera tal-fond tinġabar għan-nom ta' Rita Cumbo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi l-assenti Rita Cumbo kif debitament rappreżentata f'dawn il-proċeduri odjerni hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi kif ġia ġie espost, r-rikorrenti tiddikjara illi il-fond in kwistjoni kien ġie mikri qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995 lill-intimata. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera. Mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, jirriżulta illi l-intimata tħallas kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, meta hija tiddikjara illi hija tokkupa l-fond b'titolu validu fil-liġi, kif ukoll mil-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, il-Bord huwa

---

[1] Ara dok 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.

sodisfatt li l-intimata Rita Micallef hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Micallef u żewġha Carmel Micallef ikkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Rita Micallef u żewġha Carmel Micallef, 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(4) 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 Rita Micallef 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;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'parti minn dar tradizzjonali Maltija, magħrufa teknikament bħala *Maltese Courtyard House*, iżda aktar magħrufa

bħala *House of Character*. Il-fond inbena qabel it-Tieni Gwerra, huwa ta' kostruzzjoni tradizzjonali u għandu intrata msaqqfa, komuni mal-fond kontigwu. Filwaqt li l-fond huwa fi stat abitabbli, il-finituri u s-servizzi huma malandati u għaldaqstant jirrikjedi tibdil tas-servizzi u l-finituri kollha sabiex jittejjeb għal stat sodisfaċenti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u sittin elf ewro (€160,000).

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 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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn tmien mija u tmenin ewro fis-sena (€2,880) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħlijiet u l-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħlijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba li tirelata dwar it-test tal-mezzi stante illi l-istess test twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri, u jordna illi l-kera tal-fond 83, Sqaq numru 1, Triq Pawlu Magri, Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' elfejn tmien mija u tmenin ewro (€2,880) fis-sena, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza.

2. Jiċħad it-tieni talba.

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

ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur