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

Rikors Nru: 1068/2021 LC

ANGELO CASSAR (K.I. 312444M)
PAUL CASSAR (K.I. 247247M)
GREZZJU CASSAR (K.I. 991345M)
MARY ROSE CASSAR (K.I. 35361M)
JANE BUSUTTIL (K.I. 80662M)
MARIA ROSARIA ZARB (K.I. 877248M)
OMISSIS

vs

MARIA DOLORES MALLIA (K.I. 41741M)
OMISSIS
U
L-AWTORITA' TAD-DJAR
(BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 26 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil, Maria Rosaria Zarb u Omissis fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 169, bl-isem ta' 'Faith' ġia "Saltna", Triq il-Vitorja, Qormi, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-Test tal-Mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 169, bl-isem ta' 'Faith' ġia "Saltna", Triq il-Vitorja, Qormi, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltrè li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Mallia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-

iżgumbrament tal-istess intimati fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Maria Dolores Mallia u *omissis* sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) Omissis m'huwiex leġittimu kontradittur u dan stante li m'hemm ebda relazzjoni bejnu u bejn ir-rikorrenti; (ii) l-materja in kwistjoni hija wkoll il-mertu tar-rikors kostituzzjonali numru 824/2021 JVC fl-ismijiet *Angelo Cassar vs Maria Dolore Mallia et*; (iii) l-esponenti jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera; (iv) l-esponenti dejjem aġixxew skont il-liġi u obdew skrupolożament mal-kondizzjonijiet tal-kera; (v) l-esponenti għamlu diversi benefikati fil-fond *de quo* (vi) l-esponenti qed igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjetà de quo b'titolu ta' kera ai termini tal-liġi; (vi) il-liġi tistipola l-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) u fil-fehma tagħhom ma jissussistux raġunijiet biżżejjed biex jingħata l-massimu fil-każ;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġlhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ċediet l-atti odjerni limitatament fir-rigward ta' *omissis.*

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Mark Camilleri u l-Perit Mario Cassar 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-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond *de quo* kien akkwistat mid-*dante causa* tar-rikorrenti, senjatament, Felic Cassar permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Felix Abela fil-25 ta' Ġunju 1964.[1] Illi jirriżulta li fit-30 ta' Settembru 1984, l-imsemmi Feliċ Cassar ikkonċeda l-fond *de quo* lil Edward Mallia, b'titolu ta'

[1] Ara dok A a fol. 5 tal-atti proċesswali.

lokazzjoni.[2] Jirriżulta li Felic Cassar ġie nieqes fil-21 ta' Ottubru 1993[3] u permezz ta' l-att ta' dikkjarazzjoni *causa mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Antoine Agius fis-7 ta' Jannar 1994, il-fond de quo ddevolva fuq Maria Cassar, Angelo Cassar, Grazio Cassar, Paul Cassar u Mary Rose Zarb.[4] Illi l-imsemmija Maria Cassar ġiet nieqsa fl-04 ta' Mejju 2004[5] u wirtuha ulieda Mary Rose Cassar u Jane Busuttil.[6]

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

Ikkonsidra;

Illi fil-mori tal-kawża, r-rikorrenti ppreżentaw riċevuti tal-kera tal-fond *de quo* datati bejn is-17 ta' Jannar 1994 u s-7 ta' Lulju 2021.[7] Illi di più, fir-risposta tagħha, Maria Dolores Mallia tiddikjara illi hija l-inkiwlina tal-fond *de quo* u li tokkupaħ b'titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl ta dawn id-dikjarazzjonijiet, kif ukoll tal-irċevuti ta' kera ppreżenati mir-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Dolores Mallia hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Dolores Mallia 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-

[2] Ara Dok "A" a fol. 66 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "C" a fol 96 tal-atti proċesswali.
[4] Ara Dok "E2" a fol 106 tal-atti proċesswali.
[5] Ara Dok "F" a fol 108 tal-atti proċesswali.
[6] Ara Dok "H" a fol. 113 tal-atti proċesswali.
[7] Ara Dok "B" a fol. 67 et seq tal-atti proċesswali.

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 Maria Dolores Mallia ma jeċċedix 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 jinsab f'kantuniera, fl-ewwel sular. Huwa sovrastanti propjetà ta' terzi u għandu l-arja tiegħu. Il-fond jinsab f'kondizzjoni adegwata u miżmum tajjeb. Il-post huwa arjuż u mdawwal. Il-fond jeħtieġ immodernizzar għall-ħtiġijiet tal-lum u huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw l-istat ta' manutensjoni, finituri kif ukoll il-kondizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq liberu u frank jammonta għal 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 għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[8]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[8] **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).

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' 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.

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 Maria Dolores Mallia hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 169, bl-isem ta' "Faith", ġja "Saltna", Triq il-Vitorja, Qormi ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 169, bl-isem ta' "Faith", ġja "Saltna", Triq il-Vitorja, Qormi għandha

tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Dolores Mallia għall-ammont ta' tlett elef u sebta' mitt ewro (€3,700) fis-sena u jordna lill-istess intimata Maria Dolores Mallia tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa it-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 tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur