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

Rikors Nru: 591/2021 LC

ROSARIA SIVE LUCY MART JOSEPH CAMILLERI
(K.I. 543147M)

vs

CARMELO SIVE CHARLES PACE (KI 809633M) U

ALBERTA SIVE BETTY PACE (KI 582438M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosaria sive Lucy Camilleri fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond "Marjacale" 46, Triq Nazju Ellul, il-Gżira, u jikkwalifikaw 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.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace 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 oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom bbażat 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 għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond "Marjacale" 46, Triq Nazju Ellul, il-Gżira, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

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

Ra r-risposta tal-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace, fejn sommarjament, eċċepew li (i) l-intimati dejjem

ottemporaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u b'hekk ma tista' tiġi attribwita ebda responsabilità lejhom fl-eventwalità li t-talbiet rikorrenti jiġu milqugħa; (ii) huma jemmnu li għandhom jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan stante l-introjtu limitat tagħhom; (iii) huma għamlu diversi benefikati straordinarji li awmentaw il-valur tal-propjetà in kwistjoni; (iv) il-Bord għandu jiddeklina milli jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda u dan stante li ma hemm ebda raġuni għal tali tibdil.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) hija għandha tipproduċi u teżebixxi d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunit awturi tagħhom; (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-inkwilini jissodisfaw 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-5 ta' Ottubru, 2021, 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Josianne Vassallo u l-Perit Philip Grech ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Pace;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur, tiddikjara illi hija l-propjetarja tal-fond “Marjacale” 46, Triq Nazju Ellul, il-Gżira, u dana bis-saħħa tal-wirt ta’ zijitha Maria Ghigo. Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-Att ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, datata il-ħamsa (5) ta’ Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) [1], peress illi l-fond bl-isem “Marjacale” 46, Triq Nazju Ellul, il-Gżira huwa wieħed mill-immobbli elenkat fl-imsemmi att ta’ causa mortis.

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 r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimati għal skop residenzjali bil-kera ta’ €409 fis-

[1] Dok ‘A’ a fol. 4 tal-atti proċesswali.

sena. Ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati Pace għal dawn l-aħħar cirka sebgħa u erbgħin (47) sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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(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-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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'*terraced house* bi *front garden*. Jinsab fi triq traffikuża ħafna li fiha jinsabu djar residenzjali u propjetajiet kummerċjali. Il-fond jinsab f'żona ta' żvilupp u l-massimu potenzjal għal żvilupp permessibbli hu ta' sitt sulari u sular irtirat. L-arja tappartjeni lill-fond. Il-finituri huma f'kondizzjoni tajba ħafna. Is-soqfa huma tal-konkos rinfurzat u hemm problema ta' ingress ta' ilma f'xi kmamar. Il-fond għandu s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Il-fond huwa konformi mal-istandards tal-lum u jinsab fi stat abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw fatturi bħat-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni, l-istat ta' manutensjoni u l-finituri, il-lok fejn jinsab il-fond u propjetajiet simili fis-suq, huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka erba' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€425,000).

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**[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:

[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).

> *"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' tmint' elef u ħames mitt Ewro (€8,500) 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-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond "Majacale", 46, Triq Nazju Ellul, Gżira, u jikkwalifikaw 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.

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 "Majacale", 46, Triq Nazju Ellul, Gżira, 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-intimati Carmelo sive Charles Pace u Alberta sive Betty Pace għall-ammont ta’ tmint’ elef u ħames mitt Ewro (€8,500) fis-sena, b’effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

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