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

Rikors Nru: 842/2021 LC

JOSEPHINE BARON (K.I. 369740M)

vs

MARY BRINCAT (K.I. 395333M) U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Baron fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond numru 3 (ġja numru 2 Quartu Front Street), Triq Ġilormu Cassar, Birgu a tenur tal-Att XXIV tal-2021 u ċioè għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuħ;

II. A tenur tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jordna ħlas ta' żieda fl-

ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dana r-rikors; u

III. F'każ li jirriżulta lil dana l-Bord illi l-kerrej ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi żmien sentejn tivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija.

U dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Brincat datata t-13 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepixxiet fost l-oħrajn (i) r-rikorrenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u m'hemmx lok għall-iżgumbrament tal-istess; (ii) l-awment tal-kera m'għandux ikun lejn il-massimu tat-2% iżda lejn il-minimu jew miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-għan soċjali tal-kontroll tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata 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 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 (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 tat-23 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 Robert Vella u l-Perit Marie Louise Caruana Galea 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 tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fl-affidavit tagħha[1] ir-rikorrenti tgħid li l-fond de quo ġie akkwistat minn missierha Vincenzo Baron f'diversi ishma permezz ta' tlett kuntratti ta' akkwist, senjatament (i) dak ippublikat min-Nutar Angelo Cachia fil-31 ta' Diċembru 1932;[2] (ii) dak ippublikat min-

[1] Ara dok "JB" a fol. 33 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "A" a fol. 34 tal-atti proċesswali.

Nutar Angelo Cachia fis-27 ta' Mejju 1933;[3] u (iii) dak ippublikat min-Nutar Angelo Cachia fis-26 ta' Ġunju 1932.[4]

Illi omm ir-rikorrenti, senjatament Carmela Baron mietet fid-9 ta' Frar 1969[5] filwaqt li missierha, l-imsemmi Vincenzo Baron miet fis-27 ta' Awwissu 1977[6] u b'hekk il-fond iddevolva a favur tagħha u ta' oħtha Mary Baron f'ishma indaqs u indiviżi bejniethom.[7] L-imsemmja Mary Baron mietet fil-11 ta' Novembru 1991[8] u peress li kienet xebba, il-wirt tagħha iddevolva fuq ir-rikorrenti,[9] inkluż is-sehem indiviż tal-propjetà *de quo* biex b'hekk ir-rikorrenti hija l-padruna assoluta tal-kera tal-fond *de quo*.

Illi fl-imsemmi affidavit tagħha, ir-rikorrenti tgħid ukoll li dan il-fond kien ġie mikri minn missierha lil missier l-intimata, ċioè Salvatore Brincat, fis-snin ħamsin. Tgħid li l-intimata għadha tirrisjedi f'dan il-fond sal-ġurnata tal-lum u dan versu l-kera ta' €209.60 fis-sena.

Illi b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti hija tassew sid il-kera ta filwaqt li l-intimata hija effetivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Brincat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat ai termini tar-

[3] Ara dok "B" a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "Ċ" a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok "D" a fol. 57 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok "E" a fol. 58 tal-atti proċesswali.
[7] Ara dok "F" a fol. 59 tal-atti proċesswali.
[8] Ara dok "G" a fol. 63 tal-atti proċesswali.
[9] Aara dok "H" a fol. 64 tal-atti proċesswali.

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(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 Mary Brincat **ma teċċedix** 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'dar numru 3, Triq Ġilormu Cassar, Birgu. Il-ħitan huma tal-ġebel u s-soqfa huma xorok imserrħa fuq travi tal-ħadid. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta' manutenzjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċerta postijiet. Ma jidhirx li hemm problemi serji fl-istruttura tal-fond. Il-fond huwa mgħammar bis-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għamlu dak kollu li titlob l-arti, b;konsiderazzjoni tal-punti msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll il-valur tal-propjetà fil-preżent, jistmaw il-valur tal-fond 3, fi Triq Ġilormu Cassar, Birgu bis-somma ta' mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[10]**,** 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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

Deċide:

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

---

[10] **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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi kera tal-fond numru 3, Triq Ġilormu Cassar, Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' ħamest' elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena u jordna lill-Mary Brincat tibda' tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

2. Jiċħad it-tieni talba għall-awment *pendente lite* stante li l-kawża hija deċiża f'din is-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur