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

Rikors Nru: 728/2021 LC

RAYMOND CARUANA (K.I. 82959M) U
MARTU MARIE CARUANA (K.I. 313758M)

vs

CARMENA VELLA (K.I. 700435M)

U

B'DIGRIET DATAT IS-26 TA' NOVEMBRU 2021, L-AWTORITÀ TAD-DJAR ĠIET AMMESSA BĦALA INTERVENUTA *IN STATU ET TERMINIS.*

Illum, 21 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Raymond Caruana (K.I. 82959M) u Marie Caruana (K.I. 313758M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Carmena Vella (K.I. 700435M) hija l-inkwilina tal-fond bin-numru għoxrin (20) ġja erbgħa u għoxrin (24) Triq il-Kantur, Żejtun u tikkwalifika bħala kerrej 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, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni 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 kif 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 jissostituwhom, ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru għoxrin (20), ġja erbgħa u għoxrin (24) Triq il-Kantur, Żejtun, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata 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-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Carmena Vella datata it-12 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) huwa minnu illi hija tikri l-fond u ċioe' terran bin-numru 20 ġja bin-numru 24, Triq il-Kantur, iż-Żejtun, liema kera titħallas lir-rikorrenti; (ii) illi l-kera hi fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi u awmentata kull tliet (3) snin; (iii) illi hija tgħix bil-pensjoni u għandha sebgħa u tmenin sena u hija vulnerabbli peress li għandha mard kroniku u għalhekk tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-talba għall-iżgumbrament; (v) illi hija tgawdi mill-protezzjoni skond il-liġi u; (vi) illi l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li hija kienet konformi ma dak li riedet il-Liġi qabel ġiet emendata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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 u; (iv) 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 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 Karl Cutajar u l-Perit Anthony Robinson 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 il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' konċessjoni sub-enfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit- 23 ta' Diċembru 2004, [1] ir-rikorrenti akwsitaw is-subenfitewsi perpetwa tal-fond in kwistjoni. Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond de quo kien oriġinarjament mikri mid-dante causa tar-rikorrenti, fatt li huwa wkoll ikkonfermat fl-Att ta' konċessjoni sub-enfitwetika appena msemmi.

Illi di più, l-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tħallas il-kirja fir-rigward tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti, kif inhuwa kkonfermat mill-kopja tal-ktieb tal-kera esebit mill-intimata. [2]

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 Raymond Caruana u Marie Caruana huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

[1] Ara dok. 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dokument preżentat mat-test tal-mezzi tal-intimata.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera,[3] l-intimata tħallas kirja fl-ammont ta' €190 fis-sena lir-rikorrenti. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri mis-sidien preċedenti. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimata stess tiddkjara fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina skond il-liġi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmena Vella 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 intimata Carmena Vella 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-intimat intimata Carmena Vella, 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.

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

[3] Ara fol. 38 tal-atti proċesswali.

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 Carmena Vella **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'maisonette fil-livell tat-triq, magħruf bħala terran, li nbena qabel it-tieni gwerra, iżda x'aktarx wara l-1900. Il-fond jinkludi wkoll l-arja tiegħu. Filwaqt li l-fond huwa fi stat abitabbli, il-finituri u s-servizzi, bl-eċċezzjoni tal-kamra tal-banju, għadhom dawk oriġinali ta' qabel it-Tieni Gwerra, u għaldaqstant il-fond jirrikjedi xogħolijiet ta' titjib ta' finituri u servizzi (*refurbishment*).

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, 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' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000).

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[4]**,** 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’ sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiddikjara illi l-intimata Carmena Vella hija l-inkwilina tal-fond bin-numru għoxrin (20) ġja erbgħa u għoxrin (24) Triq il-Kantur, Żejtun, u tikkwalifika bħala kerrejj 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, u b’hekk hija intitolata illi tkompli

[4] **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).

tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-istess liġi.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru għoxrin (20) ġja erbgħa u għoxrin (24) Triq il-Kantur, Żejtun, 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 mill-intimata għall-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena u jordna lill-istess intimata Carmena Vella tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad r-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur