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

Rikors Nru: 816/2021 LC

ALBERT CALLEJA (K.I. 550258M)
BĦALA MANDATARJU TA' ANNA MARIA SIVE MARONNA ARMLA MILL-PERIT VICTOR CALLEJA (K.I. 0137933M) SKOND PROKURA HAWN ANNESSA U MMARKATA BHALA 'DOKUMENT X'
VS

MARY CUTAJAR
(K.I. 27735M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Albert Calleja (K.I. 0550258M) bħala mandatarju ta' Anna Maria sive Maronna, armla mill-Perit Victor Calleja (K.I. 0137933M) skond prokura hawn annessa u markata bħala 'Dokument X' fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Cutajar (K.I. 27735M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 94, Apartment 1, Melita Street, il-Belt Valletta 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. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Cutajar u 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 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 tal-2020.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, 94, Apartment 1, Melita Street, il-Belt Valletta.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Mary Cutajar (K.I. 27735M) 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-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghħom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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) 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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Cutajar (K.I. 27735M) datata l-14 ta' Diċembru 2021 fejn eċċepiet li (i) illi hija mara li tinsab fi stat ħażin ħafna ta' saħħa affetta minn marda terminali (ii) illi l-mezzi tagħha huma limitati għall-penzjoni ta' armla li tieħu (iii) Illi l-fond in kwistjoni kien mibni bil-War Damage u allura l-provvedimenti ta' x'ghandu jitħallas is-sid tal-post li jkun inbena bil-War Damage għandhom japplikaw. Waqt li qed jissemmew il-liġijiet riċenti qed tintesa' li l-Kap 158 fejn jissemma' l-War Damage u l-liġijiet anterjuri għandhom jgħoddu u bl-ebda mod ma ġew superseded jew minsija.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Valerio Schembri 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 nomine tal-kera tal-fond 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;

Ikkonsidra;

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

Illi jirriżulta li ir-rikorrenti Anna Maria sive Maronna Calleja akkwistat il-fond *de quo* permezz ta' l-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha fis-7 ta' Ottubru 1994.[1] Ill di più, fir-rikors promotur jingħad illi l-kirja de quo tirrisali għal-1970 fejn l-intimata u d-defunt żewġha kienu jħallsu l-kera ta Lm60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' April u 31 ta' Ottubru ta' kull sena.

Illi di più, ir-rikorrenti nomine ppreżenta żewġ sentenzi li huma llum-il ġurnata *res judicata*. Dawn huma s-sentenza fl-ismijiet **Adrian Calleja nomine vs Mary Cutajar**[2] u s-sentenza fl-ismijiet **Oliver Ellul nomine vs Avukat Ġenerali Et**[3] liema sentenzi jirrigwardjaw aspetti tal-kera *de quo* kif ukoll aspetti tal-liġi li tagħti protezzjoni lill-intimata.

---

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] **Adrian Calleja bħala mandatarju ta' ommu Maronna Calleja kif awtorizzat permezz ta' prokura tas-7 ta' Mejju 2012 vs Mary Cutajar**, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), 25 ta' Frar 2019 (Appell Nru. 88/2013/1 AE).
[3] **Oliver Ellul bħala mandatarju ta' Anna Maria sive Maronna armla mill-perti Victor Calleja skont prokura hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument X" vs Avukat Ġenerali et,** Qorti Ċivili, Prim' Awla, 28 ta' Ottubru 2021, (Rik Kost Nru 74/2019 RGM)

Illi b'hekk, abbażi ta' dawn id-dokumenti u sentenza, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti nomine huwa sid il-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta l-intimata kkalkolat 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-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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Isabelle Attard **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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'appartament fil-livell l-ewwel sular internament immarkat Flat 1 formanti parti minn blokka bin-numru 94, ġewwa Triq Melita,

Valletta. il-fond igawdi washroom fuq il-bejt u sehem indiviż mill-arja sovrastanti għall-blokka in kwistjoni. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travetti u l-bricks. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, ai termini tal-liġi ta' Malta huma jistmaw il-valur tal-proprjetà kif hemm deskritta, inkluż is-sehem indiviż tagħha mill-arja tal-blokka libera u franka fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tlett 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 għajnejħ 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”*

[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).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet eċċezzjoni tagħha, l-intimata tgħid li l-fond in kwistjoni kien mibni bil-War Damage u allura l-provvedimenti ta' x'għandu jitħallas is-sid tal-post li jkun inbena bil-War Damage għandhom japplikaw. Waqt li qed jissemmew il-liġijiet riċenti qed tintesa' li l-Kap 158 fejn jissemma' l-War Damage u l-Liġijiet anterjuri għandhom jgħoddu u bl-ebda mod ma ġew superseded jew minsija.

Illi għalkemm huwa veru li l-Kap. 158 jirreferi għall- ħsara tal-gwerra ("War Damage") din ir-referenza ssir fil-kuntest tal-Artikolu 6 tal-istess kap, liema artikolu jistipola li l-Uffiċjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet ma għandux jirreġistra bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll skont l-istess Ordinanza ebda dar ta' abitazzjoni speċifikata fl-artikolu 3(a),(b) jew (ċ) jekk ikunu jew kienu provduti fondi bi ħlas dwar ħsara tal-gwerra.

Illi ma tressqet ebda prova quddiem dan il-Bord rigward l-applikazzjoni tal-Artikolu 3(a), (b) jew (ċ) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Filfatt, l-unika aċċenn li l-intimata tagħmel versu din l-eċċezzjoni hi d-dikjarazzjoni fl-affidavit tagħha[5] li hi tiftakar li l-binja sħiħa formanti dan il-fond kien mibni bil-"war damage" meta bdew jikruħ mis-sidien.

[5] Preżentat flimkien mad-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Illi fil-fehma tal-Bord, din il-prova m'hijiex biżżejjed sabiex tistabbilixxi taħt liema, mill-artikoli ċitati, l-intimata qed issejjes din l-eċċezzjoni tagħha.

Min-naħa l-oħra, mill-provi prodotti mir-rikorrenti nomine[6] jirriżulta illi l-fond *de quo* qatt ma kien soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158.

B'hekk din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi Mary Cutajar hija l-inkwilina tal-fond 94, Apartment 1, Triq Melita, il-Belt Valletta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 94, Apartment 1, Triq Melita, il-Belt Valletta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena u jordna lill-intimata Mary Cutajar tħallas lir-rikorrenti *nomine* l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, u dan

[6] Ara Dok "B" a fol. 21 tal-atti proċesswali.

bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur