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

Rikors Nru 698/2021 LC

TABIB DOTTOR NAZZARENO AZZOPARDI (K.I.136938M)
MARGARET EBEJER (K.I.137238M)
SALVINA SIVE SYLVIA EBEJER (K.I.248146M)
SALVATORE FENECH (K.I.410450M)
MARIO FENECH (K.I.293554M)
DAVID FENECH (K.I.32863M)
FRANK FENECH (K.I. 707751|M)
ROSE MUSCAT (K.I.682355M)
ALEX FENECH (K.I.618963M)
ALFRED FENECH (K.I.122846M)
JANE AZZILLA (K.I.455748M)
PAUL FENECH (K.I.136585M)
SALVATORE FENECH (K.I.52156M)
ROSE BORG (K.I.715050M)
CARMEN FENECH (K.I.449244M)
MIRIAM GRECH (K.I.778640M)
CARMEN GRECH (K.I.249242M)
MARIA CONCETTA GRECH (K.I. 828845M)

vs

DOLORES GIORDIMAINA (K.I.802939M) U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 06 ta’ Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tat-Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi (K.I. 136938M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Dolores Giordimaina (K.I. 802939M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar, u l-31 ta’ Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru, 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b’referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f’dan il-każ.

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 159, Triq il-Kbira, Ħal Balzan, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Dolores Giordimaina (K.I.802939M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f'każ illi l-intimata Dolores Giordimaina (K.I.802939M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha 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 tal-04 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) 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 (vi) 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 r-risposta tal-intimata Dolores Giordimaina (K.I. 802939M) u datata t-12 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi preliminarjament r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom skond il-liġi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, m’hemmx oppożizzjoni għall-ewwel talba tar-rikorrenti, u l-intimata sejra tipprovdi dak li hemm bżonn sabiex turi illi hi effettivament tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Illi dwar it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, l-intimata tirrileva illi jekk jeżistu ċirkostanzi sabiex tiġi imposta żieda fil-kera, din iż-żieda m’għandhiex tkun fil-massimu tagħha u dana għar-raġunijiet li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dina il-kawża.

4. Illi dwar ir-raba’ talba, ma hemmx lok illi l-intimata tiġi żgumbrata mill-fond de quo hekk kif mitlub stante illi l-istess intimata tissodisfa t-test tal-mezzi u dana hekk kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni ta’ dina il-kawża;

5. Salv difiza oħra skond il-liġi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 ta’ Ottubru, 2021, l-intimati wettqu 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 Anthony Robinson u l-Perit Robert Vella 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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 skond ma jirriżulta ma jirriżulta mir-rikors promotur, il-fond de quo iddevolva għal fuq ir-rikorrenti mill-eredità tad-dante causa tagħhom Salvatore Fenech, li ġie nieqes fit-12 ta' Settembru 1922 u Rosa Fenech, li ġiet nieqsa fit-22 ta' Jannar 1949. Illi l-wirt tagħhom iddevolva fuq id-disa' uliedhom: Pawlina Azzopardi, Ludgarda Ebejer, Dolores Grech, Stella Fenech, Anna sive Annetta Fenech, Luigi Fenech, Adriano Fenech, Giuseppi Fenech u Giovanni Fenech. Illi l-imsemmija ulied ġew nieqsa u r-rikorrenti odjerni huma lkoll eredi ta' ulied l-imsemmija Salvatore u Rose Fenech fi kwoti differenti iżda indiviżi bejniethom. Illi r-rikorrenti ppreżentaw ukoll arblu tar-razza li jattesta għal dan kollu.

Illi r-rikors promotur ġie kkonfermat bil-ġurament fl-intier tiegħu mit-Tabib Dottor Nazzareno Azzopardi u b'hekk għandu jitqies bħala x-xhieda mogħtija minnu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond numru 159, ġja 174, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ġie rekwiżizzjonata mill-Housing Secretary b’requisition order numru 28444 fil-15 ta’ Ġunju 1973 u ġie allokat lil Carmelo Giordmaina u lil martu Dolores Giordmaina. Sussegwentement il-fond ġie derekwiżizzjonat u l-intimata Dolores Giordmaina baqgħet tirrisjedi f’dan il-fond bil-kirja protetta mil-liġi. Illi l-kera mħallsa hija ta’ €209.00 fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi hi stess tikkonferma indirettament illi hija l-inkwilina ta’ dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt għall-finijiet biss ta’ dawn il-proċeduri u li l-intimata Dolores Giordmaina 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 Dolores Giordimaina 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Dolores Giordimaina ma teċċediex 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 huwa maisonette bi kmamar mifruxa fuq erba' sulari iżda sovrappost, fil-maġġor parti tiegħu, minn fond ta' terzi fit-tieni sular. Il-fond inbena qabel it-tieni gwerra, huwa ta' kostruzzjoni tradizzjonali u jinsab fil-kantuniera ta' Triq il-Kbira Ħal Balzan ma' Triq il-Kbira Ħal Lija. Ma ġiet relevata l-ebda ħsara ta' natura strutturali. Il-fond huwa fi stat abitabbli iżda l-finituri u s-servizzi huma pjuttost malandati u għaldaqstant jirrikjedu xogħlijiet ta' titjib.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, u l-prezzijiet ta' proprjetajiet simili kif elenkati fuq siti elettroniċi tal-bejgħ tal-propjetà, jistmaw illi il-valur tal-fond huwa 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 għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** 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:

[1] **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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 159, Triq il-Kbira, Ħal-Balzan 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 Dolores Giordimaina għal-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fi-sena u jordna lill-intimata Dolores Giordimaina tibda' jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-

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

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur