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

Rikors Nru 660/2021 LC

JEAN PAUL ZAMMIT (K.I. 9467M)
JOHANNA ZAMMIT (K.I. 249259M)
ANGELA GALEA MART JOSEPH GALEA (K.I. 77762M)
U
JOHN CEFAI (K.I. 107548M)

vs

Carmel sive Charles Degiorgio (K.I. 354863M)

Awtorita' tad-Djar

Illum, 20 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jean Paul Zammit et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio (K.I. 554674M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 117. Fl3. Triq is-Sur, l-Isla u jikkwalifika 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 huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni at termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'117, FI3, Triq is-Sur, l-Isla 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.

III. 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 miftuh tal-fond 117, FI 3, Triq is-Sur, l-Isla, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio (K.I. 354863M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Carmel sive Charles Degiorgio (K.I. 354863M) mill-fond in kwistjoni 117, FI 3, Triq is-Sur, l-Isla, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew minn minnhom, u dana mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-29 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħha 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-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 r-risposta tal-intimati Carmel sive Charles Degiorgio tat-10 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok l-konvenut tikkonferma li ilu jabita fil-fond 117, Fl 3, Triq is-Sur, Isla, għal madwar diversi snin, liema kirja issib il-protezzjoni tal-liġi;

2. Illi l-konvenut dejjem aderixxa mal-obbligi tiegħu naxxenti mil-liġi fosthom li jħallas l-kera fl-ammont rikjest mil-liġi, fil-ħin u mingħajr ebda titubanza;

3. Illi l-esponenti umilment jemmen li ma teżisti l-ebda raġuni kontemplata fil-liġi fejn twassal għall-iżgombru tal-konvenut;

4. Illi l-esponenti jirreleva lil dan l-Onorabbli Bord li hu għandu mezzi ferm limitati, hekk kif ser jkun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna

5. Illi l-esponenti jemmen u umilment jissottometti, li ġialadarba l-konvenut Carmel sive Charles Degiorgio għanda introjtu ferm limitat, tentut kont tal-eta' tiegħu u l-fatt li ma jista' qatt jkun f'qagħda li jħallas somom eżorbitanti bħala kera, l-istess jemmen li l-awment m'għandux jkun aġġustat għal massimu u cioe' dak ta' 2% fil-mija, pero' għandu jkun ammont ferm inqas li jirrifletti is-sitwazzjoni ekonomika tal-konvenut;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 t'Ottubru 2021, l-intimat wettaq 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 Karl Cutajar u l-Perit Alistair Avallone, 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti Angelo Cefai u Carmela Cefai redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-2 ta' Mejju 1981, it-testaturi ħallew kwint indiviż tal-fond de quo lil bihom John Cefai u r-rimanenti erba kwinti lil binthom Maria Zammit. Illi permezz tal-Att ta' Donazzjoni ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fis-7 ta' Frar 2013, l-imsemmija Maria Zammit tat b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli s-sehema ta' erba' kwinti lir-rikorrenti Johanna Zammit, Jean-Paul Zammit u Angela Galea.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat sa mill-21 ta' Mejju 1987 u dan għall-kera ta' €430 fi-sena. Illi di più, l-intimat stess jikkonferma fir-risposta tiegħu illi ilu jabita f'dan il-fond għal diversi snin u b'kirja protetta bil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimat, anzi hu stess jikkonferma li huwa l-inkwilin ta' dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel sive Charles Degiorgio 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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'appartament fit-tielet sular. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa travi tal-ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ iżda jinsabu fi stat mhux daqstant tajjeb.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu; konsiderazzjoni ta' property comparables; il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati ta' upgrade tal-post biex jiġi tal-livell għall-istandards mfittxija llum; huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

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:

> *"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' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 117, Flat 3, Triq is-Sur, l-Isla;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 117, Flat 3, Triq is-Sur, l-Isla 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-intimat Carmel sive Charles Degiorgio għal-ammont ta' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fi-sena u jordna lill-intimat Carmel sive Charles Degiorgio jibda 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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur