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

Rikors Nru 613/2022 LC

Anne Sultana (K.I. 286258M)

vs

L-Awtorita' tad-Djar

U

Miriam Dalli
(K.I. 0371762M)

Illum. 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

I. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimata **Miriam Dalli (K.I. 0371762M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond bin-numru 9 Trejqet il-Bajja, San Ġiljan u tikkwalifika 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Miriam Dalli (K.I. 0371762M)** 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 jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

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 9, Trejqet il-Bajja, San Ġiljan u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. **Jordna,** f'każ illi l-intimata **Miriam Dalli (K.I. 0371762M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mil-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'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-28 ta' Diċembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) f'każ li l-

inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.
Ra r-risposta ta' Miriam Dalli (K.I. 0371762M) tat-22 ta' Settembru 2022, fejn eċċepiet li:

1. Qabel xejn, ir-rikorrenti għandha tipprova li għandha titolu tajjeb ta' proprjetà' fuq il-fond okkupat b'kiri mill-esponenti, u mertu ta' din il-kawża.

2. Fil-mertu, il-kera li l-esponenti preżentement tħallas huwa mitejn u erba' ewro u tmienja u erbgħin ċenteżmu (204.48 Euros) fis-sena, jitħallsu kull sitt xhur.

3. In kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti hija diretta biex dan il-Bord jeffetwa t-test tal-mezzi fuq l-esponenti, l-istess esponenti tirrimetti ruħha purke' jiġu osservati skrupolożament id-dettami tal-liġi għat-twettiq tal-verifika, u għall-protezzjoni tal-informazzjoni privata dwarha.

4. In kwantu t-tielet talba tar-rikorrenti hija diretta biex dan il-Bord jawmenta l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, l-esponenti tirrimetti ruħha għat-talba prevja l-prova da parti tar-rikorrenti tat-titolu tagħha ta' proprjetà fuq il-fond 9, Trejqet il-Bajja, San Ġiljan.

5. L-esponenti hija *single mother*, li għandha 60 sena, u tgħix bl-għajnuna soċjali.

6. In kwantu t-tieni talba hija diretta biex jiġi prefiss żmien għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond ta' abitazzjoni tagħha, l-esponenti topponi ruħha għal din it-talba billi hija teħtieġ il-protezzjoni soċjali u m'għandhiex mezzi jew possibilità li

kollha post ieħor fejn tgħix, filwaqt li r-rikorrenti ma offritilha ebda akkomodazzjoni alternattiva, minkejja li għandha mezzi sħaħ biex tagħmel dan, kif ser jirriżulta aħjar fil-kors ta’ din il-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Awwissu 2022, 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, senjtatament il-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Joseph Bondin, 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 hijiex is-sidi tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti akkwistat in kwantu għal ¾ indiviżi mill-fond de quo mill-eredita’ ta’ missierha Ethelwald Cassar Borg Olivier li ġie nieqes

fid-19 ta' Jannar 2005, u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Hugh Grima fit-2 ta' Awwissu 2005, u in kwantu għar-rimanenti ¼ indiviż mingħand z-zija tagħha Bridget Cassa Borg Olivier, u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Hugh Grima nhar il-21 ta' Ottubru 2003, biex b'hekk hija l-padruna tal-intier tal-fond *de quo*.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi l-propjetà ġiet rekwiżizzjonata minn dak iż-żmien is-Segretarju tad-Djar u ngħatat lill-intimata Miriam Dalli u dan kif jirriżulta miċ-Ċertifikat ta' Rekwiżizzjoni datat is-16 ta' Jannar 1987 bin-numru 00554/87. Sussegwentement, fl-24 ta' Mejju 2006 inħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni u l-intimata baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kera.

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 hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Miriam Dalli 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-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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Miriam Dalli ma jeċċedix 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’bini residenzjali li jinsab fil-livell terran. Il-fond jinsab ġeneralment f’kondizzjoni tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li adottaw il-comparison method u wara li kkonsidraw l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, huma tal-fehma illi l-valur tal-abitazzjoni fis-suq liberu f’Jannar 2022 huwa ta’ tliet mija u sittin elf Ewro (€360,000).

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*

[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).

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' sebat' elef u mitejn ewro (€7,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Miriam Dalli hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 9, Trejqet il-Bajja, San Ġiljan;

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 9, Trejqet il-Bajja, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Miriam Dalli għal-ammont ta' sebat' elef u mitejn ewro (€7,200) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li 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