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

Rikors Nru 461/2022 LC

Mary Dimech
(K.I. 483062M)

vs

Mary Cachia
(K.I. 0517265M)

Awtorità tad-Djar

Illum, 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Dimech (K.I. 483062M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Cachia hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond: Flat numru 2 fil-korp ta' flats jismu 'Venus' numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u tikkwalifika bħala 'kerrej' ta' dar t'abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata li tkompli tokkupa d-dar t'abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-

Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Cachia fuq it-test 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;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni ossia, l-Flat numru 2 fil-kop ta' flats jismu 'Venus' numru 121, Triq Kostituzzjoni, Mosta fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. Jordna, f'każ illi l-intimata Cachia 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;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa nġunta in subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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) 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' Mary Cachia (K.I. 0517265M) tas-6 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi l-fond in kwistjoni u ċioe' l-fond bin-numru 121, Venus Flat 2 sitwat fi Triq il-Kostituzzjoni ġewwa l-Mosta, ilu hekk mikri għand l-esponenti mill-1 ta' Marzu tas-sena 1995 u dan kuntrarjament għal dak li qiegħed fir-rikors promotur u ċioe' li l-fond ilu mikri għall-għexieren ta' snin. Dan joħroġ ukoll evidenti mill-ewwel irċevuta tal-ktieb tal-kera, hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A';

2. Illi l-esponenti qiegħda tħallas l-ammont ta' 1,260 Ewro fis-sena pagabbli kull xahar sena bil-quddiem, fl-ammont ta' 105 Ewro. Għalkemm din il-kirja hija waħda protetta, l-ammont ta' kirja huwa ferm għola meta kumparat mal-kirjiet antiki;

3. Illi għalkemm id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula li tali kirja għandha tgħola kull 15-il sena, l-intimata kienet qiegħda tgħoli l-kera kull 3 snin skond l-indiċi tal-inflazjzjoni;

4. Illi in finis, u bla preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati;

5. Salv risposta u eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2022, fejn 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 Robert C. Vella u l-Perit Melanie Spiteri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-dokumenti ppreżentati, il-blokka ta fejn jinsab il-fond *de quo* kien jappartjeni lin-nanniet materni tar-rikorrenti u mal-mewt tagħhom, il-propjetà ddevolviet fuq omm ir-rikorrenti u s-sitt ħutha rimanenti. Missier ir-rikorrenti Anthony Deguara kien akkwista l-varji ishma indiviżi tul iż-żmien permezz ta' sitt Atti ta' kompro-vendita lkoll ippublikati min-Nutar Dottor Francis

Micallef biex b’hekk il-ġenituri tar-rikorrenti kkonsolidaw is-sehem intier tal-blokka, u allura tal-fond *de quo.*

Illi jirriżulta wkoll li l-fond kien reġistrat bħala fond ħieles mill-kontroll fit-18 ta’ Lulju 1974 u li l-fond kien ġie mikri lill-intimata ferm qabel l-1 ta’ Ġunju 1995.

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 effettiva.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Cachia 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 Mary Cachia 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. B’hekk, m’hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinsab fl-ewwel sular, sovrapost propjetà ta' terzi u sottopost il-bejt. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta' manutensjoni u miżmum nadif. Ma jidhirx li hemm problemi partikularment serji fil-kostruzzjoni. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għamlu dak kollu li titlob l-arti, b'konsiderazzjoni ta' dak imsemmi fir-rapport tagħhom jistmaw il-fond de quo bis-somma ta' mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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

[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).

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' ħamest' elef u sitt mitt ewro (€5,600) 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 Mary Cachia hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond flat numru 2, "Venus", 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta;

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 flat numru 2, "Venus", 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta 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 Mary Cachia għal-ammont ta' ħamest' elef u sitt mitt ewro (€5,600) fi-sena u jordna lill-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