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

Rikors Nru 239/2022 LC

BERNARD DIMECH (K.I. 327039M) U
ANNA DIMECH (K.I. 848638M)

vs

CARMELA SIVE LINA DIMECH (K.I. 619540M)

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Bernard Dimech (K.I. 327039M) u Anna Dimech (K.I. 848638M) datat il-15 ta' Marzu 2022 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-art. 12B(3)(c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru ħamsa u sebgħin (75), Triq Santa Katerina, Birżebbuġa;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-imsemmi fond bin-numru ħamsa u sebgħin (75), Triq Santa Katerina, Birżebbuġa, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu, u dan mid-data tal-iskadenza li jmiss 'il quddiem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġunta minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni u għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tagħhom, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-

titolu tagħhom u li huma waħedhom huwa s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) il-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 (v) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Carmela sive Lina Dimech (K.I. 619540M) tas-7 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi: (i) illi hija l-inkwilina tal-fond ħamsa u sebgħin (75) ġja tlieta u sebgħin (73), Triq Santa Katerina, Birżebbuġa, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha skont il-liġi; (ii) illi r-Rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eċċipjenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut biż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta); (iii) illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iv) illi l-Eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo li jservi proprju bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment; (v) illi bħala ħsara għas-suespost, l-Eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; (vi) illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-Intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija armla u pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjeta oħra jew assi

kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha; u (vii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Eċċipjenti tisħaq li m'għandhiex tiġi allokata b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li hija dejjem adderixxiet ruħha mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkażjoni ma kisret kwalunkwe dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 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, senjatament il-Perit Edward Micallef u l-Perit Anthony Robinson, 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-fakoltà lis-sid 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-

kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw[1] illi Anna Dimech akkwistat is-sehem ta’ nofs indiviż tal-fond 75, Triq Santa Katerina, Birżebbuġia permezz tal-eredita’ ta’ missierha Giovanni Abela, li ġie nieqes fis-7 ta’ Frar tas-sena 1941. Sussegwentment, ir-rimanenti tan-nofs indiviż fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri, ġie akwistat mir-rikorrenti Anna Dimech waqt iż-żwieġ mar-rikorrent l-ieħor Bernard Dimech, mill-poter ta’ oħtha Maria Tanti, permezz ta’ kuntratt ta’ permuta tal-31 ta’ Ottubru, 1967, fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro[2].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att pubbliku appena msemmi, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[3] tal-ħdax ta’ Diċembru tas-sena 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, ir-raġel tal-intimata Carmelo Dimech, kien ġie assenjat l-utile dominju temporanju tal-fond mertu dawn il-proċeduri għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena. L-intimata kemm fir-risposta minnha imressqa kif ukoll fid-dikjarazzjoni ġuramentata li hija preżentat bħala parti mit-test tal-mezzi tagħha, tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond 75 ġja 73, fi Triq Santa Katerina, Birżebbuġia taħt titolu validu ta’ kera u skond id-dritt mogħti lilha skont il-liġi.

[1] Permezz ta’ nota fl-atti, a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 27 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 30 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati hija l-inkwlilina ma ġietx ikkontestata mill-intimata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmela sive Lina Dimech, 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 Carmela sive Lina Dimech ikkalkolat 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 Carmela sive Lina Dimech, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Carmela sive Lina Dimech ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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'terran, inkluż is-sottosuol u l-arja sovrastanti. Il-fond

għandu faċċata ta' ċirca 4 metri fuq Triq Santa Katerina u għandu arja superfiċjali ta' ċirca 78 metru kwadru. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-fond ma għandux aċċess għall-bejt iżda l-fond jinkludi l-arja u s-sottosuol.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, fl-ammont ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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**[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"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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.*

---

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel talba fir-rigward tat-test tal-mezzi, stante illi l-istess t-test tal-mezzi tal-intimata Carmela sive Lina Dimech twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni, u jiddikjara illi l-intimata Carmela sive Lina Dimech tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali ħamsa u sebgħin (75), Triq Santa Katerina, Birżebbuġia, 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 Carmela sive Lina Dimech għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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