BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 658/2021 LC

JOHN AGIUS (K.I. 0403652M)

VS

DORIS CASSAR (K.I. 79053M) U

L-AWTORITA TAD-DJAR BĦALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 31 ta’ Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ John Agius (K.I. 0403652M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimata Cassar tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimata Cassar għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan;

II. Jordna, f'każ li l-intimata Cassar ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Cassar mill-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

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 fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata fl-ismijiet: John Agius vs Avukat tal-Istat et., għad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Novembru 2021 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; u (iv) 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 ta' Doris Cassar (K.I. 79053M) tas-26 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi: (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġibu prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) fil-mertu, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (iii) illi hija tirrileva illi hija dejjem ħallset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-

obbligi tagħha skond il-liġi; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija għandha mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta’ din il-kawża. Għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament u (vi) illi f’kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m’għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-14 ta’ Ottubru 2021, 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 David Cilia u l-Perit Josianne Vassallo, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll it-tweġibiet tagħhom għar-rikors tar-rikorrent tad-19 ta’ Ottubru, 2022.

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-fakoltà 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jikkonferma bil-ġurament[1] illi huwa il-propjetarju tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, liem fond kien oriġinarjament ġie akwistat miz-zija tiegħu Pauline *sive* Paola Parnis. Ir-rikorrenti jixhed illi mal-mewt tal-imsemmija zija tiegħu, l-assi kollha tagħha, inkluż il-fond in kwistjoni ddevolvew *causa mortis* a favur tiegħu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dawn id-dikrazzjonijiet tar-rikorenti, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent fir-rikors promotur jiddikjara illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimata Doris Cassar, liema kirja ilha fis-seħħ minn ferm qabel is-sena 1995, u l-kera li attwalment qiegħda titħallas mill-intimata hija ta' mitejn u disa' ewro u disgħin ċenteżmu (€209.90). L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilna tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, taħt totolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Doris Cassar, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

---

[1] Affidavit a fol. 37 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Doris Cassar 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Doris Cassar, 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(5) 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 Doris Cassar 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 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 jinsab fi triq traffikuża ħafna f'San Ġiljan. Il-fond huwa sovrastanti propjeta' fil-livell tat-triq li hija propjeta' tal-istess sid. L-aċċess għall-fond (meżżanin) huwa permezz ta' taraġ li jagħti għall-ewwel sular fejn wieħed isib il-kmamar abitabbli, kollha fuq sular wieħed. A bażi ta' spezzjoni viżiva, ma dehru l-ebda problemi serji fl-istruttura tal-fond.

Għalkemm dan il-fond jinsab fi stat abitabbli, jeħtieġ ħafna manutenzjoni peress li jidher xi ilma mis-soqfa.

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 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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**[2]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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.*

[2] **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' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) 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 tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u konsegwentement, l-intimata Doris Cassar għandha l-jedd li tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa 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 140, Triq Birkirkara, San Ġiljan, 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 Doris Cassar għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett 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