BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1014/2021 LC

PATRICIA CURMI (K.I. 335066M); GRAZIELLA PULLICINO (K.I. 0035270M); U STEPHANIE MOSE' PULLICINO (K.I. 0254564M)

VS

VICTOR VIDAL (K.I. 772848M)

U

AWTORITA TAD-DJAR

Illum, 31 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Patricia Curmi (K.I. 335066M), Graziella Pullicino (K.I. 0035270M); u Stephanie Mose' Pullicino (K.I. 0254564M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Victor Vidal (K.I. 772848M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 38, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema 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.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Victor Vidal (K.I. 772848M) 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 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj 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-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-38, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Victor Vidal (K.I. 772848M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-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'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Frar 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 jissodisfa 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' Victor Vidal tal-24 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn illi: (i) fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita flimkien ma' martu, Carmen Vidal, detentriċi tal-karta tal-identita numru 557449M fil-fond numru 38, Triq Sant Antnin Sliema, b'titolu ta' kera; (ii) Illi l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li u l-mara dejjem wettqu l-obbligu tagħhom skont il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li kemm hu u kif ukoll il-mara għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikun qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża li għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vi) illi għalhekk l-esponenti jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap 6 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 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 Mario Cassar, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u wiegbu għad-domandi ta' kjarifika li sarulhom.

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 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 jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' diviżjoni tat-12 ta' Mejju tas-sena 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, ir-rikorrenti ġew assenjati il-fond 38, Triq Sant'Antnin, tas-Sliema, flimkien ma' immobli oħra. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond kien oriġinarjament japartjeni lil missierhom Anthony Pullicino li miet fit-12 ta' Frar tas-sena 2003, u li b'dikjarazzjoni[2] causa mortis tal-25 ta' Ġunju 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, ir-rikorrenti ddikjaraw l-eredita' tal-mejjet missierhom Anthony Pullicino lill-Kumissarju tat-Taxxi Interni.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-atti appena imsemmija, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok. "B" a fol. 19 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Illi r-rikorrenti fir-rikos promotur jiddikjaraw illi dan il-fond ilu mikri lill-antekawża tal-intimat Victor Vidal bil-kera miżera, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' €209 fis-sena. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jabita flimkien ma' martu Carmen Vidal fil-fond *de quo*, b'titolu validu ta' kera u li huma dejjem wettqu l-obbligi kollha imposti fuqhom.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Victor Vidal, 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 Victor Vidal 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-intimat Victor Vidal, 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-intimat Victor Vidal ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 jikkonsisti f'*duplex maisonette* fi Triq Sant'Antnin, Sliema. Il-fond għandu kejl superfiċjali ta' ċirka tnejn u tletin metru kwadru (32m.k.) fuq kull sular. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u ħnejjiet imsaqqfin bix-xorok tal-ġebel fis-salott, ħitan tal-ġebel u ħnejjiet imsaqqfin bix-xorok tal-ġebel fil-kċina u fi travi tal-injam imsaqfqfin bix-xorok tal-ġebel fil-kmamar ta' l-ewwel sular.

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' mitt elf ewro (€100,000).

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**[3]**,** 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-*

[3] **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).

> *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' elfejn ewro (€2,000) 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-intimat Victor Vidal huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 38, Triq Sant' Antnin, Tas-Sliema 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.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 38, Triq Sant'Antnin, Tas-Sliema, 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 Victor Vidal għall-ammont ta’ elfejn ewro (€2,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimat 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’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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