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

Rikors Nru: 302/2022LC

MICHELINA VELLA (K.I. 170537M)

VS

MICHELINA PISCOPO (K.I. 140547M)

(Notifika lill-Awtorità tad-Djar)

Illum, 29 ta’ April 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Michelina Vella (K.I. 170537M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru 2021; u

II. F'każ li l-intimata ma tissodisfax l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimata żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mill-fond u tħallas kumpens xieraq lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u konsegwentement jordna wkoll l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' sentejn mis-sentenza; jew

III. F'każ li l-intimata tissodisfa l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnha b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 tiġi riveduta għal ammont li l-liġi tillimitaha għal tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi.

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe lanjanza ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll mill-Att XXIV tal-2021.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Ġunju, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Michelina Piscopo (K.I. 140547M) tat-2 ta' Novembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti; (ii) illi l-intimata dejjem ottemprat ruħha mal-obbligi tagħha *qua* inkwilina, partikolarment imma mhux limitatament, li dejjem ħallset il-kera skont il-liġi, fil-ħin u dejjem għamlet il-manutenzjoni kemm ordinarja u dik straordinarja tal-fond 10, Dejma Road, Tarxien, ("il-Fond"), tant li tul dawn id-deċennji li ilha tikri l-Fond, qatt ma ġiet interpellata mir-rikorrenti għal xi nuqqasijiet tal-obbligi tagħha tal-kirja; (iii) illi l-intimata tħallas il-kera kull sitt xhur fl-ammont ta' mija u tnejn Ewro (€102.00); (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti trid tipprova l-valur tal-fond fis-suq fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022 ai termini ta' Artikolu 4A(2) tal-Kap 69, u mhux fl-ewwel (1) ta' Jannar 2021 kif indikat mir-rikorrenti, u l-imsemmi valur tal-fond għandu jsir abbażi tan-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond illum; (v) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti Michelina Piscopo għandha dritt legali li tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kirja; (vi) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponenti Michelina Piscopo huma dawk li japplikaw għal persuna li għandha 'l fuq minn ħamsa u sebgħin (75) sena; (vi) illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimata inkluż il-mezzi u l-eta' tal-intimata li hija persuna anzjana u pensjonanta, kif ukoll tenut kont in-natura u l-limitazzjonijiet tal-fond; (vii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ebda danni ma ġew ikkawżati jew qed jiġu kkawżati lir-rikorrenti; (viii) illi bla preġudizzju għas-sueccepit, fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, permezz ta' liema talba r-rikorrenti qed titlob illi f'każ illi l-intimata Michelina Piscopo ma

tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond għandu jseħħ mhux aktar tard minn sentejn, ser jirriżulta fil-mori tal-kawża li Michelina Piscopo tissodisfa l-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar Kirjiet li joriġinaw mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69) u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur għandha tiġi riġettata; (ix) illi bla ħsara għas-sueccepit, l-intimata tirrileva li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 4A(2) ta' l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera "jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera", u kwindi jista' jkun inqas; (x) illi bla ħsara għas-sueccepit, l-intimata tirrileva wkoll li kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord kif ukoll kull bidla fil-kondizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna għandha tidħol fis-seħħ mid-data tad-deċiżjoni ta' dan il-Bord u ssir gradwalment; (xi) illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimata għandhom jinżammu sigrieta bejn il-partijiet u għalhekk dan il-Bord għandu jagħti dawk id-direttivi kollha meħtieġa sabiex tiġi assigurata l-privatezza u l-kunfidenzjalita' ta' dawn il-provi, inkluż li s-smiegħ tal-provi f'dan ir-rigward isir bil-magħluq u taħt direzzjonijiet ta' dan il-Bord li jassiguraw tali kunfidenzjalita'; (xii) illi fuq ir-rikorrenti għandu jiġi mpost tali direzzjoni da parti mill-Bord sabiex jagħti effett għall-obbligu tagħha li żżomm kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimata kunfidenzjali u li ma xxeridx tali informazzjoni u (xiii) illi l-intimata ma' għandiex teħel l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li hija dejjem ottemprat ruħha fedelment mal-liġijiet vigenti tal-kera.

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 Alan Galea u l-Perit Alexei Pace, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u wieġbu d-domandi ta' kjarfika lilhom magħmula.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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) rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi huwa ddikjarat fir-rikors promotur illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) fi Triq Dejma Road, ġia Triq Tarxien, f'Ħal Tarxien, liem fond hija wirtet mingħand in-nanna tagħha Faustina *sive* Wistina Schembri, u dana bis-saħħa tat-testment[1] tat-13 ta' Ġunju tas-sena 1957, fl-atti tan-Nutar Dottor

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

George Cassar. Permezz tal-kuntratt[2] ta' diviżjoni tal-15 ta' Diċembru tas-sena 1955, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmija Faustina *sive* Wistina Schembri ġiet assenjata l-propjeta' mertu tal-kawża odjerna.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi l-intimata ilha tikri l-fond in kwistjoni għal għexieren ta' snin u qabel tali fond kien mikri lil missierha. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija dejjem ottemprat ruħa mal-obbligi tagħha *qua* inkwilina, filwaqt li fid-dikjarazzjoni ġuramenata li hija preżentata bħala parti mit-test tal-mezzi, hija tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) Triq Dejma, Ħal Tarxien, liem fond hija tikri mingħand Michelina Vella. L-intimata preżentat wkoll għad ta' riċevuti fir-rigward ta' ħlas ta' kera, liem ħlas sar minnha, fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Michelina Piscopo, hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[2] Dok. "MV 5" a fol. 92 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Michelina Piscopo 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 Michelina Piscopo ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 Michelina Piscopo **ma teċċediex** 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 jinsab fil-livell tat-triq u l-fond għandu spazju intern (*gross internal habitable area*) ta' madwar 108 metri kwadri u *site area* ta' ċirca 140 metri kwadri. Il-finituri jikkonsistu f'aperturi ta' barra tal-*alumunium*, madum tal-art taċ-ċeramika u kamra minnhom tal-konkos. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta’ Jannar 2022, fl-ammont ta’ mitejn u ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

Ikkonsidra

Illi fis-seduta tal-31 ta’ Jannar 2024, r-rikorrenti preżentat ir-rapport peritali li ġie preżentat fil-kawża fl-ismijiet Michelina Vella vs Avukat tal-Istat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivilli Sede Kostitutizzjonali (Rikors Kostitutzzjonali Numru 399/2023FDP), liem proċeduri mhux *res judicata*, kif ukoll rapport peritali ex parte, filwaqt illi talbet lil dan il-Bord sabiex jistrieħ fuq dawn ir-rapporti. Kemm l-intimata kif ukoll l-Awtorita’ tad-Djar oġġezzjonaw għal din it-talba stante illi l-proċeduri kostitizzjonali għadhom mhux deċiżi u s-sitwazzjoni rigwardanti il-perizji hija ċara kif ravvisata fl-Artikolu 23 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, kif ukoll fid-dawl li rapport minnhom huwa *ex parte*.

Ikkonsidra

Illi permezz ta’ nota datata l-31 ta’ Jannar 2024, ir-rikorrenti ppreżentat rapport peritali redatt mill-perit Nicholas Vella Gatt u ppreżentat fl-atti quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet Michelina Vella et vs L-Avukat tal-Istat et liema rapport jistma l-fond *de quo* fl-ammont ta’ mitejn, tnejn u erbgħin elf u erba’ mitt Ewro (€242,400).

Illi rigward il-perizji, il-Bord jagħmel referenza għall-Arikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li jistipola li:

> *"**23.** (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *... omissis...*
>
> *Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu."*

Kif ukoll għall-Artikolu 23(3) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu."*

Illi mill-atti proċesswali ma jirriżultax li l-partijiet qablu li l-Bord għandu jistrieħ fuq ir-rapport preżentat. B'hekk il-Bord ma jistax japplika t-tieni *proviso* tal-Artikolu 23(1) appena ċitat fir-rigward tal-imsemmi rapport. Di più, jirriżulta li li l-membri tekniċi tal-Bord kienu <u>unanimi</u> fir-rapport tagħhom u b'hekk il-Bord huwa obbligat, ai termini tal-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 li joqgħod fuq ir-rapport tal-

membri tekniċi. B'hekk, ir-rapport *ex parte* ppreżentat mir-rikorrenti ser jiġi skartat minn dan il-Bord u l-Bord ser jadotta l-valutazzjoni ta' mija u ħamest' elef Ewro (€105,000) mogħtija mill-Membri Tekniċi.

Illi għaldaqstant, dan il-Bord se jkun qiegħed jistrieħ fuq il-valutazzjoni mogħtija mill-Periti membri ta' dan l-istess Bord, liema valutazzjoni hija fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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-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*.

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-Test tal-Mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond numru 21, Dejma Road, ġja Tarxien Road, Tarxien, 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 Michelina Piscopo għall-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata u dan b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur