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

Rikors Nru: 632/2021 LC

JANE VASSALLO
(K.I 824131M)

VS

ANTONIA SIVE ANTOINETTE
MALLIA
(K.I. 381443M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 10 ta' Ġunju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Vassallo (KI 824131M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antonia sive Antoinette Mallia (K.I. 381443M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att dwar id-Djar 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-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li

jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 104, Triq il-Bażilika, Mosta, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediex it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Antonia sive Antoinette Mallia (K.I. 381443M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Antonia sive Antoinette Mallia (K.I. 381443M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha 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-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Marzu, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika 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) illi l-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 fiha issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi minkejja li l-intimata kienet debitament notifikata hija naqset milli tidher u milli tippreżenta r-risposta tagħha, u t-talbiet tagħha sabiex hija tkun awtorizzata li tippreżenta risposta ġew miċħuda għar-raġunijiet elenkati fid-digrieti ta' dan il-Bord tad-19 ta' Diċembru 2023 u tat-22 ta' Frar 2024.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Anthony Robinson u l-Perit Cleaven Tabone, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

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 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) 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 bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' diviżjoni tal-1 ta' Marzu tas-sena 2011 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, ir-rikorrenti ġiet assenjata, fost immobbli oħrajn, il-fond 104 ġja 356, Triq il-Bażilika ġja Triq il-Kbira, Mosta. Dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, il-mejta Giuseppi u Marianna Vella li mietu rispettivament fl-20 ta' Ottubru 1970 u fis-7 ta' Jannar 1980. Ir-rikorrenti preżentat ukoll kopja[2] ta' ċedola ta' depositu fl-ismijiet *Antoinette Mallia vs Jane Vassallo*, fir-rigward tal-kera tal-fond mertu dawn il-proċeduri għall-iskadenza bejn April tas-sena 2021 sa April tas-sena 2022.

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, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti, hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur, fl-20 ta' Novembru tas-sena 1971, il-*Housing Secretary* ħareġ rekwiżizzjoni[3] numru 24941/71 u l-fond mertu dawn il-proċeduri ġie allokat lill-intimata u lill-mejjet żewġha Pawlu Mallia. Ir-rikorrenti preżentaw estratt[4] mir-Reġistru Elettorali ta' April 2020, liem estratt jikkonferma illi l-intimata hija reġistarta li

---

[1] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 83 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "B" a fol. 82 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 84 tal- atti proċesswali.

tirrisjedi fil-fond *de quo*. Illi madanakollu, b’dikjarazzjoni magħmula mil-legali tar-rikorrenti waqt is-seduta tad-29 ta’ April 2024, il-Bord ġie nformat illi l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni Nru 24941/17 ġie dikjarat bħala null u bla effett u b’hekk il-posizzjoni legali tal-intimata hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi filfatt, l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni msemmija ġiet dikjarata nulla permezz tas-sentenza fl-ismijiet **Jane armla minn Nazzareno Vassallo vs Awtorità tad-Djar et**, erogata mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-11 ta’ Marzu 2022 (Rik. Kost Nru 342/2021).

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata, Antonia *sive* Antoinette Mallia, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tat-test tal-mezzi, il-Bord jinnota illi dan ma sarx mill-intimata iżda sar mir-rikorrenti a spejjeż tagħha, li kellha tħarrek lir-rappreżentanti rispettivi. Illi mill-provi prodotti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Antonia *sive* Antoinette Mallia, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta’ Antonia *sive* Antoinette Mallia, kkalkolat 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 ta' Antonia *sive* Antoinette Mallia **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 jikkonsisti f'dar b'intrata isfel u binja fl-ewwel u it-tieni sular. Il-propjeta' għandha aċċess minn entrata li tinsab fi Triq il-Bażilika, Mosta, u hija mqassma fuq żewġ sulari. B'mod ġenerali, il-propjeta' hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond jinstab fi stat *finished* u huwa fi stat aċċetabbli salv għal xi umdita' u xi *concrete spalling/cracking* li ġie innutat fil-kmamar tal-bejt u f'xi kmamar isfel.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,500).

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**[5]**,** 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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-intimata Antonia sive Antoinette Mallia kienet assenti minn dawn il-proċeduri u għalkemm kienet debitament notifikata, hi la ppreżentat risposta u lanqas dehret għas-smiegħ tal-kawża. Filfatt, it-test tal-mezzi kellu jitwettaq a spejjeż tar-rikorrenti, minkejja li ġiet inġunta mir-rikorrenti speċifikatament sabiex tixhed in eżami.

[5] **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).

Għalhekk, il-Bord iqis li din il-passività tal-intimata kkontribwiet għal delungar żejjed u spejjeż żejda da parti tar-rikorrenti u jkun ġust li l-ispejjeż tal-preżenti kawża jiġu interament sopportati mill-intimata.

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. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 104, ġja 356, Triq il-Bażilika, ġja Triq il-Kbira Mosta 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 Antonia *sive* Antoinette Mallia għall-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Antonia *sive* Antoinette Mallia tibda tħallas 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 ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikun a karigu esklussiv tal-intimata.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur