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

Rikors Nru: 937/2021 LC

**MARK CAMILLERI**
(K.I. 438285M)

*vs*

**ANNA SIVE ANNE MARIE KISSAUN**
(K.I. 1041845M)
U
**L-AWTORITÀ TAD-DJAR**

**Illum, 18 ta' Lulju, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mark Camilleri datat it-22 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 7, Sydney, Triq Melita, Sliema u tikkwalifika bħala kerrejja 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, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Anna sive Anne Marie Kissaun 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-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 7, Sydney, Triq Melita, Sliema u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Anna sive Anne Marie Kissaun mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili 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'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata datata l-20 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi (i) hija l-inkwilina tal-fond *de quo* bil-kera korrenti ta' €209 fis-sena; (ii) l-fond *de quo* huwa l-unika residenza tagħha, li għandha 76 sena; (iii) hija tissodisda t-test tal-mezzi; (iv) l-kera għandha tiġi riveduta f'ammont li ma jeċċedix it-2%;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġilu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Jannar, 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 Karl Cutajar u l-Perit Robert Vella ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħdha 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 jinneċessita 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 permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Vanessa Bonnici fl-24 ta' Frar 2010[1] jirriżulta li r-rikorrenti akkwista l-fond de quo mingħand ċerta Tancred u Irene Borg. Illi f'dak l-istess Att hemm dikkjarat illi l-fond de quo huwa okkupat minn Anna sive Anne Marie Kissaun, ossija l-intimata odjerna, bħala s-suċċessura ta' ommha u missierha b'titolu ta' kera regolata bil-liġijiet antiki.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b'hekk, abbażi ta' dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarr illi l-fond *de quo* ilu okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata għall-kera ta' €209 fis-sena, liema kera titħallas kull l-1 ta' Jannar ta' kull sena.

Illi din id-dikjarazzjoni mhux talli ma ġietx kontradetta, talli l-intimata stess tikkonferma fir-risposta tagħha illi hi ilha l-inkwilina tal-fond *de quo* u li dan huwa l-unika residenza tagħha.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.

Illi b’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo* u li b’hekk din il-kawża tista’ titmexxa ‘l quddiem.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun 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 tal-intimata, 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 Anna sive Anne Marie Kissaun <u>ma teċċedix</u> 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 mill-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f’dar mibnija fuq żewġ sulari. Hi mibnija qabel l-

1967 u tinsab ġewwa żona residenzjali f'Tas-Sliema. Il-propjetà mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok bit-travi tal-ħadid. Il-binja hi antika iżda tinsab fi stat tajjeb. L-art hi pavimentata b'madum tal-konkos tradizzjonali Malti bid-disinn.

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 u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' tlett mija u sittin elf Ewro (€360,000).

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, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% 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 għall-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin Ewro (€6,840) 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 Anna sive Anne Marie Kissaun hija l-inkwilina tal-fond 7, "Sydney" Triq Melita, Sliema ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 7, "Sydney" Triq Melita, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Anna sive Anne Marie Kissaun għall-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin Ewro (€6,840) fis-sena u jordna lill-istess intimata Anna sive Anne Marie Kissaun tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità 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**