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

Rikors Nru: 758/2021 LC

AVUKAT DOTTOR ANNA MALLIA (K.I. 592159M);
MARIA CONCETTA SIVE CONNIE MART
ALAN CHRISTOPHER BONNICI (K.I. 520564M);
JOSEPH MALLIA (K.I. 182461M);
PHILIP MALLIA (K.I. 71367M);

vs

ANGELA GRECH (K.I. 0222139M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 9 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-Avukat Dottor Anna Mallia, Maria Concetta Sive Connie Mart Alan Christopher Bonnici, Joseph Mallia u Philip Mallia fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Angela Grech 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 regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuwhom, u liema test 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 mutandis f'dan il-kaz;

II. Jiddikjara u jiddiċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru wieħed u għoxrin (21) Misraħ San Duminku Rabat Malta għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Angela Grech sabiex 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 li l-intimata Angela Grech 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 mill-1 ta' Ġunju 2021;

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Angela Grech datata l-10 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet (i) illi din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-Rikors Kostituzzjonali numru 718/2021 ISB fl-ismijiet *Avukat Dottor Anna Mallia et vs L-Avukat tal-Istat et*; (ii) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom u mhux sempliċiment jistrieħu fuq dikjarazzjoni *causa mortis*; (iii) illi l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* b'titolu validu ta' kera; (iv) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (v) illi l-intimata dejjem aġixxiet skond il-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idonea *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u hija qatt ma kisret l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (vi) illi jekk l-intimata għamlet xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vii) illi l-intimata qed tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti; (viii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimata tista tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ix) illi l-liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-intimata ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (x) illi l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 l-intimata timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha; (xi) illi l-propjetà in kwistjoni hija l-unika residenza li għandha l-intimata u li ilha toqgħod fiha għal żmien twil u hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha propjetà alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-24 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħdhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi r-rikorrenti għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Salvatore Mallia (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) 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 fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 tad-09 ta' Novembru, 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 Josianne Vassallo u l-Perit Stephanie Cassar 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-sidien tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolbu 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni aġġuntiva *causa mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Corazon Mizzi fis-16 ta' Marzu 2021,[1] il-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrenti mill-eredità ta' missierhom Salvatore Mallia, li ġie nieqes fil-21 ta' Marzu 2020. Illi r-rikorrenti ppreżentaw diversi dokumenti in sostenn tat-titolu tagħhom, fosthom testment tas-signorina nobile Maria Delicata, tat-18 ta' Lulju 1908 fl-atti tan-Nutar Luigi Mercieca,[2] id-Denunzja ta' omm l-imsemmi Salvatore Mallia[3] kif ukoll Att ta' Diviżjoni bejn missier ir-rikorrenti u ħuħ Gerald Mallia ppublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fil-21 ta' Mejju 1988,[4] fejn il-fond *de quo* ġie allokat lil missier ir-rikorrenti.

Illi t-tieni eċċezzjoni mressqa mill-intimata hija fis-sens li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "AM2" a fol.68 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "AM1" a fol.47 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "AM3" a fol. 86 tal-atti proċesswali.

odjerna u mhux sempliċiment id-dikjarazzjoni *causa mortis* minnhom ppreżentata.

Illi b'żieda mad-dokumenti appena msemmija, il-Bord jinnota wkoll li l-intimata fl-ebda mument ma tikkontradiċi l-fatt li r-rikorrenti huma sidien tal-kera tal-fond de quo. Anzi, fir-risposta tagħha hija stess tiddikjara li qed tiddetjeni dan il-fond b'titolu validu ta' kera u li hija rikonoxxuta mir-rikorrenti bħala l-inkwilina tal-fond.

Illi b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, filwaqt li jiċħad din l-eċċezzjoni tal-intimata, jiddikjara illi huwa sodisfatt li l-Atti miġjuba quddiemu f'dawn il-proċeduri jikkostitwixxi prova tajba u suffiċjenti sabiex, għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, jiddetermina illi r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-kera filwaqt li l-intimata hija effetivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Angela Grech 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, ikkalkolat 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 Angela Grech **ma teċċedix** 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 in kwistjoni jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari bl-arja tiegħu parzjalment sovrapost fuq terran li jappartjeni lil-istess sidien tal-fond. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. A bażi tal-ispezzjoni viżiva ma dehrux li hemm problemi serji fl-istruttura. Il-fond jinsab fi stat abitabbli iżda għandu bżonn ta' manutensjoni sostanzjali sabiex isir konformi mal-istandards tal-lum-il ġurnata.

Illi l-periti tal-Bord, bbażaw il-valutazzjoni tagħhom skond il-metodoloġija rakkomandata mill-Kamra tal-Periti , "Valuation Standards for Accredited Valuers" tal-2012. Huma ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi, fosthom (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutensjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn jinsab il-fond u (iv) propjetajiet oħra simili fis-suq. Għaldaqstant huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank tal-fond huwa ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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[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, 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' ħamest' elef Ewro (€5,000) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni talba tielet talba u jiddikjara illi kera tal-fond ossija numru 21, Misraħ San Duminku, Rabat (Malta) għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq

[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).

miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' ħamest' elef Ewro (€5,000) fis-sena;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Anna Grech tħallas l-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum*, b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur