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

Rikors Nru: 955/2021 LC

JOSEPH GALEA (K.I. 0556138M)

vs

CARMEN CUTAJAR (K.I. 323546M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 21 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Galea (K.I. 0056138M) datat l-24 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Nazarene Cutajar (K.I. 250946M) u Carmen Cutajar (K.I. 323546M) huma l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 62, Triq San Ġorġ, Ħal-Qormi u jikkwalifikaw bħala kerrejj 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' Nazarene Cutajar (K.I. 250946M) u Carmen Cutajar (K.I. 323546M) 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 jissostituwhom, 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 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 62, Triq San Ġorġ, Ħal-Qormi, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Nazarene Cutajar (K.I. 250946M) u Carmen Cutajar (K.I. 323546M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati 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-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Nazarene Cutajar u Carmen Cutajar datata l-11 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilhom b'titolu ta' kera; (iii) illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw bħala

"kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (iv) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri; (v) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġett għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (vi) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimati; (vii) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħha.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond (ii) illi l-attur għandu jipproduċi u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Victor Dingli (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 u; (v) 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-10 ta' Diċembru, 2021 u tal-04 ta' Jannar 2022, l-intimati wettqu t-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 Maria McKenna u l-Perit Edward Caruana Montaldo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tat-18 ta’ Lulju 2022, ir-rikorrenti ċedew l-atti odjerni fir-rigward ta’ Nazarene Cutajar stante li dan ġie nieqes fil-10 ta’ April 2022.[1]

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 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 sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti akkwista il-fond *de quo* mill-poter ta' Victor Dingli, u dan permezz tal-att *Causa Mortis* ippubblikat minn Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-12 ta' frar 2019[2] fejn fl-istess att ir-

---

[1] Ara ċ-ċertifikat a fol. 45 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok “C” a fol. 8 tal-atti proċesswali.

rikorrenti ġie ddikjarat bħala l-unika eredi tal-imsemmi Victor Dingli. Illi Victor Dingli ġie nieqes fit-13 ta' Settembru 2018.[3]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Joseph Galea huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi il-fond de quo ilu mikri lill-intimata għal madwar 70 sena versu l-kera miżera ta' Lm 10.00 fis-sena u llum bil-kera ta' €194.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' April u kull 30 ta' Ottubru ta’ kull sena.

Illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimata anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta tagħha u b’hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Cutajar hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Carmen Cutajar ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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), 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.

[3] Ara dok “B” a fol. 5 tal-atti proċesswali.

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 Carmen Cutajar **ma teċċedix** 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 minn dar fuq 2 sulari fi triq San Ġorġ Qormi. Il-finituri tad-dar huma qodma partijiet li jinstabu fi stat tajjeb u partijiet li jirrikjedu manutenzjoni l-istruttura hija magħmula minn ġebel tal-franka b'soqfa mibnijin bix-xorok u travi ta' l-injam.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip il-lok fejn tinsab il-proprjetà u (ii) konsiderazzjoni ta' *property comparables*, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* huwa ta' mitejn u ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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[4]**,** 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 u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

[4] **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).

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

1. Jiddikjara illi l-intimata Carmen Cutajar hija l-inkwilina tar-rikorrenti tal-fond bin-numru 62, Triq San Ġorġ, Ħal-Qormi, 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.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 62, Triq San Ġorġ, Ħal-Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' ħamest' elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad r-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa t-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.

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur