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

Rikors Nru: 54/2022 LC

MARIA FATIMA MART ANTHONY GRECH
(K.I. 906649M)

vs

CARMEL SIVE CHARLES ANCILLERI (K.I. 46158M) U
JOSEPHINE SIVE JOYCE ANCILLERI (K.I. 165848M)
U
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Fatima mart Anthony Grech fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ancilleri huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 60, Triq l-Assunta, l-Marsa u tikkwalifika 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 tal-intimati Ancilleri 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 60, Triq l-Assunta, l-Marsa u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Ancilleri ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat 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-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Carmel sive Charles Ancilleri u martu Josephine sive Joyce Ancilleri datata t-03 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi :

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 60 Triq l-Assunta, Marsa taħt titolu validu u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa.

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża b'dana illi għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti.

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta' Marzu, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attrici jeħtigielha tipprova it-titolu taghha 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 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-1 ta' Frar 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 Anthony Robinson u Leonard Zammit 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 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 hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo kien akkwistat mir-rikorrenti permezz tal-Kuntratt ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia ppublikat fl-10 ta' Mejju 1978 u dan in segwitu għall-mewt tan-nannu matern tar-rikorrenti, senjatament Anthony Mifsud, li miet fid-9 ta' Ġunju 1963.

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 hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti tiddikjara illi il-fond de quo kien ġie mikri lill-omm l-intimat, senjatament Rita Ancilleri madwar sebgħin sena ilu.

Illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimati, anzi huma stess iddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond u b'hekk, <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-</u>proċeduri il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmel sive Charles Ancilleri u Josephine sive Joyce Ancilleri 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(5) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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(4) u 6(5) 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-intimati Carmel sive Charles Ancilleri u Josephine sive Joyce Ancilleri **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfaw**</u> 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'maisonette fil-livell tat-triq sottopost għal beni ta' terzi. servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. B'mod in ġenerali l-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni aċċettabbli u relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għadu kondizzjonijiet ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sid jista' għandu, kif ukoll (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali (iii) l-użu ta' metodu komparattiv u (iv) il-kundizzjoni tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt, fis-suq liberu u miftuħ fl-01 ta' Jannar tas-sena 2022 jammonta għal mitt elf Ewro (€100,000).

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**[1]**,** 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-*

[1] **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).

> *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' elfejn ewro (€2,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiddikjara illi l-intimati Carmel sive Charles Ancilleri u Josephine sive Joyce Ancilleri huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 60 Triq l-Assunta, Marsa u jikkwalifikaw bħala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 60, Triq l-Assunta, Marsa 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-intimati għall-ammont ta' elfejn ewro (€2,000) fis-sena u jordna lill-

istess intimati Carmel sive Charles Ancilleri u Josephine sive Joyce Ancilleri iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' żewġ (2) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar, u fl-ewwel ta' Lulju ta' kull sena.

4. Jiċħad r-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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