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

Rikors Nru 324/2021 LC

ALFRED WILLIAMS (K.I. 581651M)
MARIA SIVE MARLENE WILLIAMS (K.I. 462348M)

vs

HELEN ARMLA MINN ALFRED CARDONA
(K.I. 0183652M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Ġunju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Williams et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Helen armla minn Alfred Cardona (K.I. 0183652M) hija l-inkwilina tal-fond 79/2, Victory Street, Senglea, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Helen armla minn Alfred Cardona (K.I. 0183652M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimate fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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 79/2, Victory Street, Senglea u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna f'każ illi l-intimata Cardona 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 wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġunta minn issa għas-subizzjoni; u b'riserva għal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess intimata, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 t'Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw it-titolu tagħhom u li hi waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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) Illi jiġi rilevatli li f'każ li l-inkwilin tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69 jew Art 12B tal-Kap 158; (v) Illi jiġi rilevat l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qiegħda tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

Ra r-risposta tal-intimata Helen Cardona datata l-05 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 79/2 Victory Street Senglea b'titolu ta' ċens li ġie konvertit f'kera;

2. Illi l-esponenti tirreleva illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, u l-Esponenti tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprova l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi għalhekk l-Esponenti tirrimeti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Awwissu 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 Bernice Van Dijk u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu 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 tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jirrizulta mill-kuntratt ta' Akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fit-13 ta' Ġunju 1994 ir-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo mingħand terzi persuni b'titolu ta' bejgħ.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat l-20 ta' Marzu, 1972, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello,[1] l-imsemmi fond kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja lill-mejjet Alfred Cardona versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' sebgħin lira (Lm70.00) għal żmien ta' sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' April 1972.

Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-intimata u l-mejjet żewġha kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera u b'żieda fil-kera

[1] A fol. 64 tal-atti proċesswali.

skond ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tabita fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' ċens li ġie kkonvertit f'kera. In oltre', l-istess intimata fl-affidavit[2] tagħha tikkonferma illi hija ilha tgħix fil-fond għal snin twal, fejn oriġinarjament kienu jirrisjedu fl-istess fond hija flimkien mal-mejjet żewġha u bintha.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Helen Cardona, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Helen Cardona kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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(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.

[2] Dok. "HC" a fol, 25 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Helen Cardona ma jeċċedix 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 12B(5) tal-Kap. 158 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'appartament fit-tielet sular ta binja ta' appartamenti residenzjali ta qabel it-tieni gwerra. Skond l-intimata, il-fond igawdi wkoll l-użu ta parti diviża tal-bejt. Għalkemm il-fond jista' jitqies bħala abitabbli, il-finituri u s-servizzi huma ġeneralment qodma f'kundizzjoni ħażina u għandhom jinbidlu sabiex il-fond jittejjeb għal stat sodisfaċenti. Apparti difetti fis-soqfa, fil-ħitan ukoll instabu numru ta' konsenturi ta' wisa' sustanzjali.

Il-periti, wara li ikkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu il-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-valur tas-suq tal-fond huwa ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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**[3]**,** 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:

[3] **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).

> *"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-intimati u tal-età tagħhom, 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' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) 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 Helen armla minn Alfred Cardona hija l-inkwilina tal-fond 79/2, Victory Street, Senglea;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab 79/2, Victory Street, Senglea 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 Helen Cardona għal-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodifa 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