Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru 392/2021 LC

DOREEN CAMILLERI
(K.I. 259562M)

VS

RITA BORG
(K.I. 626551M)
U
AWTORITÀTAD-DJAR

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond numru 68 Triq Mensija, San Ġiljan 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 tas-sena 2021 u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-istess artikolu;

2. Jordna li jitwettaq test tal-mezzi tal-intimata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja 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 tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu tas-suq miftuħ tal-fond de quo u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. Jordna, f'każ illi l-intimati ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata 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.

5. Wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet li jistabbilixxi l-istess Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-24 ta' Awwissu 2021 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-

titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-awtur b'wirt jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Rita Borg tal-5 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Ma hemmx kwistjoni dwar l-ewwel talba attriċi; l-eċċepjenti taqbel ma' dak mitlub u jidhrilha li ma kien hemm ebda ħtieġa li din it-talba titressaq quddiem dan il-Bord billi l-eċċepjenti ilha snin twal rikonoxxuta bħala l-unika inkwilina tad-dar 68, Triq Mensija, San Ġiljan.

2. L-eċċipenti tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' dan il-Bord dwar it-tieni u t-tieliet talbiet tar-rikorrenti, purke:

    (a) Jiġi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tal-esponenti 68, Triq Mensija, San Ġiljan, u l-valur tas-suq tiegħu llum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;

    (b) Jiġi verifikat il-valur tal-benefikat strutturali u l-ispejjeż straordinarji li għamlet l-eċċepjenti tul is-snin fl-istess dar bi spejjeż tagħha, u mingħajr ebda rimbors mingħand is-sidien lokaturi tagħha;

(c) Dan il-Bord jieħu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza sħiħa mill-eċċipjenti tal-obbligi kollha lokatizji tagħha skond il-liġijiet viġenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-eżerċiżżju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu biex jiffissa l-kera ogħla għall-istess dar.

3. It-tielet talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-drtitt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż billi l-eċċepjenti hija pensjonanta, għandha 70 sena, u tgħix bil-pensjoni li tirċievi mingħand l-istat.

4. Ir-raba' talba tar-rikorrenti hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt u ma teżisti ebda raġuni għalxiex dan il-Bord għandu jordna awment pendenti lite qabel ma jiġi verifikat mill-Membri Tekniċi l-valur tal-fond, u qabel ma jisma' l-provi dwar il-mezzi tal-eċċepjenti u l-ispejjeż li wettqet hi b'benefikati għal dan il-fond.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu 2021 fejn l-intimat wettqu 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, Joseph Bondin u David Pace, senjatament 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-fakultà 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;

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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti, hija akkwistat il-fond *de quo* permezz tal-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Charles Vella Zarb fit-13 ta' Settembru 2010. Tgħid li dan il-fond kien ġej mill-wirt ta' missierha Joseph Pirotta. Tgħid li l-fond de quo oriġinarjament inkera min-nannu patern tagħha Carmelo Pirotta a favur tan-nannu tal-intimata Rita Borg, senjatament ċerta Giovanni Gauci u dan in forza ta' skrittura privata datata 6 ta' Diċembru 1938. Tikkonferma li l-kera baqgħet tintiret u għadha titħallas mill-intimata odjerna.

Illi fl-affidavit ippreżentat mill-intimata bħala parti mid-dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi tgħid illi hi twieldet f'dan il-fond u ilha tgħix fiħ minn dejjem.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Borg 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Rita Borg ma jeċċediex 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 f’dar fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha, sovraposta għal propjetà ta terzi u li fuq wara tagħti għal fuq Triq Forrest. Id-dar hija mibnija bis-sistema tradizzjonali ta’ ħitan tal-franka. Il-fond huwa mbajjad u jinsab fi stat tajjeb ta’ manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li qiesu dak riportat fir-rapport tagħhom, u meħuda in konsiderazzjoni fatturi oħra bħall-lokalità, posizzjoni u prezzijiet simili, jistmaw il-fond fis-suq ħieles bħala liberu u frank fl-ammont ta’ sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000).

Illi l-intimata ppreżentat ukoll rapport peritali redatt fl-att tal-kawża fl-ismijiet Doreen Camilleri vs L-Avukat tal-Istat et (Rik Kost Nru 248/2020 GM) fejn il-valutazzjoni ta' dan l-istess fond hija ta' €580,000. Hija talbet lil dan il-Bord sabiex jistrieħ fuq dak ir-rapport, aktar milli r-rapport ppreżentat mill-membri tekniċi f'dawn il-proċeduri.

Illi mir-rapport ppreżentat fl-atti odjerni, kif ukoll mil-kjarifiċi magħmulha mill-periti membri tal-Bord, ma jirriżultax li kien hemm xi nuqqas ta' qbil fil-valutazzjoni tal-fond *de quo*. Filfatt, ir-rapport peritali odjern huwa ffirmat miż-żewġ periti membri tekniċi. Di più, fil-konklużjoni tagħhom, huma jindikaw li qegħdin "jistmaw" il-fond, kelma li tindika azzjoni magħmulha konġuntament. B'hekk, m'hemm xejn x'jissuġġerixxi li l-membri tekniċi ma kienux unanimi fil-konklużjoni u l-valutazzjoni tagħhom.

Illi l-Artikoli 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola illi ċ-chairman tal-Bord ikun biss <u>obbligat li joqgħod</u> fuq ir-rapporti tal-membri tekniċi kull meta r-rapporti taż-żewġ membri jkunu unanimi. Illi b'hekk, abbażi ta' dan il-Bord ser jadotta r-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

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:

[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).

> *"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-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef u erba' mitt mitt ewro (€10,400) 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 Rita Borg hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 68, Triq Mensija, San Ġiljan;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 68, Triq Mensija, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta'1.6% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u

konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Rita Borg għal-ammont ta' għaxart' elef u erba' mitt mitt ewro (€10,400) fis-sena u jordna lill-intimata Rita Borg tibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-proċeduri ġew konklużi definittivament b'din is-sentenza;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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