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

Rikors Nru 517/2022 LC

DORIS APAP
(K.I. 311748M)

VS

JOSEPH ABELA
(K.I. 194456M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Doris Apap (K.I. 311748M) għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, tabet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Joseph Abela (K.I. 194456M) m'għandux jikkwalifika bħala kerrej 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, iżda minkejja li ma jikkwalifikax, ġialadarba kienet toqgħod fid-dar ta' abitazzjoni *10, Triq il-Barrakki, Ħal Qormi,* għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008, u baqa' jgħix mal-kerrej Lewis Abela sa

mewtu, għandu jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal perjodu ta' ħames snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, ċioe l-20 ta' Novembru 2026 u fi tmien ta' dak il-perjodu għandu jivvaka l-imsemmija dar ta' abitazzjoni, u dan ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Abela (K.I. 194456M) 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 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond *10, Triq il-Barrakki, Ħal Qormi,* u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Joseph Abela (K.I. 194456M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess Joseph Abela (K.I. 194456M) mill-fond *10, Triq il-Barrakki, Ħal Qormi*, u dan 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'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta’ Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Joseph Abela tal-11 ta’ Ottubru 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti għandhom jipprovdu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond numru 10, ġja, 110, Barracks Street, Qormi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 10, ġja, 110, Barracks Street, Qormi b’titolu ta’ kera suġġetta għall-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u ilu jagħmel dan tul ħajtu kollha;

3. Illi l-esponent jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa li kien jgħix ma’ missieru anzjan dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta’ inkwilin skond il-liġi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta’ dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta’ din il-kawża u li għalhekk għandu jibqa’ jgawdi mill-protezzjoni spettanti lilu skond il-liġi;

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent;

6. Illi l-esponent umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera filwaqt li jibqa' jibbenefika mill-protezzjoni massima li tagħtih il-liġi;

7. Illi għalhekk l-esponenti jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skond il-liġi;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-18 ta' Lulju 2022, l-intimat wettaq 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 James Manduca u l-Perot Kylie Ann Borg Marks, senjatament ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini u abbażi tad-definizzjoni ta' "Kerrej" skont kif mogħtija mill-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Antoine Agius fis-16 ta' Awwissu 2004, il-fond de quo jappartjeni lil omm ir-rikorrenti, senjatament Giorgia Debono, li ġiet nieqsa fit-18 ta' Lulju 1995. Illi l-fond de quo ġie assenjat lir-rikorrenti mill-ko-werrieta l-oħra.

Illi r-rikorrenti tiddikjara fir-rikors promotur illi l-fond de quo kien oriġinarjament mikri lil missier ir-rikorrenti, Lewis Abela, li ġie nieqes fl-20 ta' Novembru 2021. Miegħu kien jirrisjedi wkoll l-intimat u ilu jirrisjedi fl-istess fond mad-*decuius* Lewis Abela għal erba' minn dawn l-aħħar ħames snin.

Illi l-intimat ma ressaq ebda prova sabiex jirribatti dawn id-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti u b'hekk, fin-nuqqas ta' provi kuntrarji, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija tassew sid il-kera tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021, id-definizzjoni ta' "Kerrej" kif riportata fl-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet emendata sabiex taqra s-segwenti:-

> *"Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta'abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta'abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej:"*

Illi din l-emenda daħlet fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 u din id-data hija ta' importanza peress li qabilha, l-posizzjoni legali ta' ulied l-inkwilin kienet kemxejn differenti minn dik dettata mill-imsemmija emenda.

Illi jirriżulta mill-provi prodotti li l-kerrej ġie nieqes fl-20 ta' Novembru 2021 u b'hekk wara d-dħul fis-seħħ ta' din l-emenda. Jirriżulta wkoll li l-intimat m'huwiex persuna li tikkwalifika taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii). Jirriżulta, madanakollu, illi huwa kien ilu jirrisjedi mal-kerrej għal erba' mill-aħħar ħames snin u b'hekk jissodisfa l-kriterji stabbiliti minn din d-definizzjoni.

Illi b'hekk jirriżulta illi għalkemm l-intimat ma jikkwalifikax bħala kerrej ai termini tal-Liġi, huwa għandu d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond de quo għal perjodu ta' ħames snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandu jivvaka l-imsemmi fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Abela 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-intimat, 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-intimat Joseph Abela ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 li tinsab fi Triq il-Barrakki, Ħal-Qormi. Il-maġġorparti

tad-dar hija mifruxa fuq pjan terren u jidher ukoll li hemm kamra oħra twila li tinsab fuq l-ewwel sular.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-lista ta' manutensjoni, il-finituri, il-kobor tal-fond, il-lok, kemm għandu żmien il-post, l-ambjenti tal-madwar, it-tqassim tal-kmamar, il-potenzjal għal estensjoni, flimkien ma kunsiderazzjonijiet oħrajn, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond de quo jammonta għal mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000).

Ikkonsidra;

Illi d-definizzjoni ta' Kerrej mogħtija mill-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tistipola illi l-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu ta' ħames snin okkupazzjoni skont l-istess definizzjoni, għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej. L-istess definizzjoni tagħti lis-sid id-dritt li jniedi proċeduri ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, biex b'hekk, l-ogħla ammont ta' kera li huwa pagabbli mill-kerrej huwa ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kumpens għall-okkupazzjoni għandu jogħla għal-ammont ta' ħamest' elef u tmien mitt ewro (€5,800) 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-intimat Joseph Abela ma jikkwalifikax bħala kerrej tal-fond 10, ġja 110 Barracks Street,

Ħal-Qormi iżda għandu jkompli jokkupa d-dar ta'abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mill-20 ta' Novembru 2021 u għandu jivvaka mill-istess fond sa mhux aktar tard mill-20 ta' Novembru 2026;

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-kumpens għall-okkupazzjoni għandu jkun ta' ħamest' elef u tmien mitt ewro (€5,800) fis-sena u jordna lill-intimat Joseph Abela jibda jħallas lir-rikorrenti il-kumpens hekk stabbilit b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

5. 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 tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur