BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 461/2021 LC

GIUŻEPPA SAMMUT (K.I. 0731829M)

vs

GIUŻEPPA FELICE (K.I. 0073936M);

Illum, 02 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giużeppa Sammut (KI 0731829M) datat l-10 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Giużeppa Felice u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u

jillikwida kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond b’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikkjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimata Giuzeppa Felice datata t-18 ta’ Ottubru 2021 fejn eċċepiet, sommarjament, illi (i) r-rikorrenti għandha ġġib prova suffiċjenti għat-titolu tagħha fuq il-fond; (ii) hi tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax fit-triq; (iii) hi tissodisfa bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulat mil-liġi; (v) il-Bord m’għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimati f’każ ta’ eżitu ta’ żgumbrament mill-fond de quo u (vii) il-posizzjoni tagħha hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa’ l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-5 ta’ Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-

każ odjern, (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-inkwilin jissodisfa 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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Edgar Rossignaud u l-Perit David Pace ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

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 tal-fond 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Giuzeppa Felice hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta’ nota ppreżentata fis-7 ta’ Frar 2022[1], ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-Att *causa mortis* tad-defunta Luigia Sammut, ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Debono nhar it-13 ta’ Settembru 2018. Minn dan l-Att jirriżulta li d-defunta Luigia Sammut ħalliet testment fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius tas-7 ta’ Mejju 1983 u in forza ta’ dan l-imsemmi testment innominat u istitwixxiet lir-rikorrenti Giużeppa Sammut bħala eredi universali u padruna assoluta tal-ġid kollu tagħha. Illi l-paragrafu numru 3 tal-imsemmi Att[2] jidentifika l-fond bin-numru sittax (16), Sqaq numru tnejn (2), Triq San Rafel, Qormi bħala wieħed mill-assi tad-defunta Luigia Sammut u li ntiret mir-rikorrenti, liema fond huwa propju l-fond mertu tal-kwistjoni.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B’hekk, abbażi ta’ din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Giużeppa Sammut hija effettivament s-sid tal-propjetà *de quo*. Illi di più, fir-rikors promotur hija tiddikkjara illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta’ din il-kawża u b’hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Giużeppa Sammut hija sid il-kera u għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi din il-kawża ‘l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-intimata Giużeppa Felice hija l-inkwilina tal-fond *de quo*. Fir-risposta tagħha, min-naħa l-oħra, l-intimata tistqarr illi hija tiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiċċax barra fit-triq.

Illi fid-dawl ta’ dawn id-dikjarazzjonijiet u fid-dawl li dawn ma ġewx ikkontestati mill-ebda parti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata

[1] Ara dok “CG” a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 25 tal-atti proċesswali.

Giużeppa Felice hija tassew l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond nru 16, Sqaq numru 2, Triq San Rafel, Qormi.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Giużeppa Felice ikkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Felice, 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(6) 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-intimata Giużeppa Felice ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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'post qadim. Huwa mibni bi stil tradizzjonali antik, bil-kmamar imsaqqfin b'xorok tal-qasba iserrħu fuq gadfa fuq kull naħa. L-aperturi esterni huma tal-aluminium isfel u tal-injam fuq. L-art

miksija bil-madum tat-tip terrazzo. Il-fond m'għandux il-faċilitajiet sanitarji adegwati u huwa ta' daqs ristrett ferm.

Ikkonsidrat dan, il-periti qed jistmaw il-propjetà kif deskritta, u fl-1 ta' Jannar 2021 skont kif jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ammont ta' sebgħin elf Ewro (€70,000).

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:

> *"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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elf, mitejn u sittin Ewro (€1,260) fis-sena.

[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).

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 16, Sqaq Nru 2, Triq San Rafel, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Giuzeppa Felice lir-rikorrenti Giuseppa Sammut għal-ammont ta' elf, mitejn u sittin Ewro (€1,260) fis-sena u jordna lill-intimata Giuzeppa Felice tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat