BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 666/2021 LC

YVONNE PULLICINO (K.I. 800136M)

vs

EMANUELA SIVE LILIAN MUSCAT
ARMLA MINN VICTOR MUSCAT (K.I. 238546M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Yvonne Pullicino datat it-23 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi Emanuela sive Lilian Muscat (K.I. 0238546M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 30, ġja 29, Flat 3, Triq Zekka, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi tal-inkwilina Emanuela sive Lilian Muscat (K.I. 0238546M) intimata ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat 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 jissostitwuhom;

III. Konsegwentement jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

IV. Tikkundanna lill-inkwilina intimata Emanuela sive Lilian Muscat (K.I. 0238546M) tibda u tkompli tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jordna, f'każ illi l-intimata Emanuela sive Lilian Muscat ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata 30, ġja 29, Flat 3, Triq Zekka, il-Belt Valletta [sic!] mill-fond fi żmien sentejn mil-lum.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuela sive Lilian Muscat datata l-24 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda; (ii) l-intimata dejjem ottemporat ruħa mal-obbligi tagħha u wettqet manutensjoni kemm ordinarja u kemm straordinarja; (iii) ir-rikorrenti trid tipprova l-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' Jannar 2021; (iv) l-intimata għandha d-dritt legali li tibqa' tiddetjeni l-fond; (v) l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (vi) it-talba għall-iżgumbrament mid-data tar-rikors promotur m'hijiex korretta u għandha tiġi miċħuda (vii) kull bidla fil-kondizzjonijiet għandha ssir gradwalment; (viii) l-intimata dejjem ottemporat ruħha mal-liġi u m'għandhiex teħel l-ispejjeż tal-kawża;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-08 ta' Novembru 2021 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tagħha, (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-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 tal-14 ta' Ottubru, 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 Kevin Abela u l-Perit Leonard Zammit 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mill-kuntratt ta’ kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit nhar id-29 ta’ April 1952[1], missier ir-rikorrenti, senjatament John Bartolo, akkwista l-fond 30, ġja 29, Triq Zekka, l-Belt Valletta.

Illi kif jirriżulta mit-testment unica charta ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit nhar it-30 ta’ Lulju 1974[2], it-testaturi innominat u istitwixxew lir-rikorrenti bħala l-unika eredi universali tagħhom. Illi missier ir-rikorrenti John Bartolo ġie nieqes fid-9 ta’ Awwissu 1989[3] filwaqt li omm ir-rikorrenti Maria Aida Bartolo ġiet nieqsa fit-12 ta’ Marzu 1991[4] u b’hekk il-propjetà tal-fond de quo iddevolviet fuq ir-rikorrenti.

[1] Dok “A”, a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dok “B” a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[3] Ara ċ-ċertifikat tal-mewt immarkat bħala “Dok Ċ” a fol. 24 tal-atti proċesswali
[4] Ara ċ-ċertifikat tal-mewt immarkat bħala “Dok D” a fol. 25 tal-atti proċesswali

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija. B'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament is-sid tal-kera tal-fond' *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi jirriżulta mill-Att ppublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin nhar is-6 ta' Settembru 1977[5], missier ir-rikorrenti, senjtament John Bartolo ikkonċeda l-fond *de quo* lil missier l-intimata, senjatament, Victor Muscat, b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1977 u dan bil-kondizzjonijiet hemm elenkati. Illi l-koċessjoni emfitewtika skadeit fit-30 ta' Settembru 1998 u l-konċessjoni ġiet konvertita f'kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-kera llum-il ġurnata hija ta' €210 fis-sena.

Illi l-intimata, da parti tagħha, tikkonferma fir-risposta tagħha li hij dejjem ottemporat ruħa mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u dejjem ħalset il-kera tempestivament.

Illi fid-dawl ta' dak appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li Emanuela sive Lilian Muscat hija tassew l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Emanuela sive Lilian Muscat 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] Dok "E" a fol. 26 tal-atti proċesswali.

5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Muscat, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Emanuela sive Lilian Muscat 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinstab fit-tielet sular, fir-raba' livell mit-triq, fi blokk ta' erba appartamenti. L-appartament jintlaħaq minn tromba tat-taraġ komuni li twassal mil-livell tat-triq sal-bejt ta' fuq nett. Il-blokka m'għandhiex lift. L-appartament għandu dritt ta' użu ta' parti mill-bejt. Il-finituri jikkonsistu f'bieb prinċipali tal-injam, aperturi tal-injam, madum tal-art antik u parti minnu tat-terrazzo u soqfa tal-konkos. Il-fond huma munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli. Il-fond huwa b'mod ġenerali abitabbli u f'kondizzjoni aċċettabbli u relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li jista' għandu s-sit, kif ukoll (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali u residenzjali fil-Belt Valletta, (iii) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method* u (iv) il-valur fl-1 ta' Jannar 2021, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt,

inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skond il-każ, fis-suq liberu u mituħ jammonta għal mitejn u ħamest' elef Ewro (€205,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[6]**,** 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-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef, sitt mija u disgħin Ewro (€3,690) fis-sena.

[6] **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. Jilqa l-ewwel talba u jiddikjara illi Emanuela sive Lilian Muscat hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 30, ġja 29, Flat 3, Triq Zekka, il-Belt Valletta, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' it-tielet u r-raba' talbiet u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond 30, ġja 29, Flat 3, Triq Zekka, il-Belt Valletta 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 Emanuela sive Lilian Muscat għall-ammont ta' tlett elef, sitt mija u disgħin Ewro (€3,690) fis-sena, u jordna lill-istess Emanuela sive Lilian Muscat tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimata tissodissfa t-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.

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur