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

Rikors Nru: 356/2021 LC

FRANCES SCHEMBRI (K.I. 177960M);

vs

MARYANNE MICALLEF (K.I. 327343M)

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

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

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-Art. 4A tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tar-rikorrenti bin-numru sbatax (17) Triq Ħas-Sajjied Birkirkara;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2) sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrillaxxah battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens kull sena għall-okkupazzjoni tal-fond f’dan il-perjodu skont il-liġi;

III. F’każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta’ Jannar tas-sena kurrenti, jew ammont verjuri, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta’ din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta’ residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji lli jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Anne Micallef tal-11 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti; (ii) illi m'għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kera peress li l-kapital u d-dħul tal-intimata huwa ferm anqas minn dak maħsub fil-Liġi; (iii) illi jekk kemm-il darba dan il-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan wara li jqis il-benefikati lli saru mill-intimata; (iv) illi jekk kemm-il darba dan il-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment; (v) illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu tagħha u li waħedha hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-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 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 Philip Grech u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi 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 r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħha tiddikjara illi hija s-sid tal-fond li jinsab numru sbatax (17) Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara.

Illi skont kif jirriżulta mill-Att ta' kompro-vendita ppublikat minn-Nutar Dottor Roland Wadge fit-2 ta' April 2007[1], ir-rikorrenti flimkien ma żewġha akkwistaw il-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Illi

[1] Ara dok 'F' a fol. 21 tal-atti proċesswali.

żewġha ġie nieqes fl-20 ta' Ottubru 2018[2] u permezz tat-testment redatt min-Nutar Dottor Carmel Gafà nhar it-12 ta' Settembru 2006, hu innomina lir-rikorrenti martu bħala eredi universali propjetarja u padruna assoluta tal-ġid kollu tiegħu. Illi kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Carmel Gafà fit-12 ta' Ottubru 2019[3], ir-rikorrenti saret il-padruna assoluta ta' dan il-fond stante li sehem żewġha ddevolva fuqha. Illi dan l-istat ta' fatt ġie kkonfermat ukoll mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha[4].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi mill-att ta' akkwist tal-fond *de quo* jirriżulta illi l-fond *de quo* kien diġà mikri lil terzi fil-mument meta ġie akkwistat mir-rikorrenti u minn żewġha. Di più fl-affidavit tagħha stess, ir-rikorrenti tikkonferma li l-fond għadu preżentement mikri. Ir-rikorrenti esebiet ukoll kopja ta' Ċedola ta' depożitu ta' kera, li ġġib in-numru 252/13,[5] sottomessa mill-intimata fir-rigward tal-kera tal-fond *de quo* għas-sena 2013.

Illi abbażi ta' dan appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Anne Micallef hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Anne Micallef kkalkolat ai termini tar-

[2] Ara dok 'A' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Dok 'E' a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 46 tal-atti proċesswali.
[5] 'Dok G' a fol. 22 tal-atti proċesswali.

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 Mary Anne Micallef, 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mary Anne Micallef ma teċċediex 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’propjeta’ li qegħda fiż-żona tal-konsevazzjoni urbana (UCA) ta’ Birkirkara. Il-fond għandu faċċata twila u għolja għal Triq Ħas-Sajjied. Il-kmamar huma kollha msaqqfa bix-xorok għajr għal kamra tal-banju li hi msaqqfa bil-konkos. Il-kmamar tal-pjan terran u anke tal-ewwel sular jinfdu għal xulxin. Hemm ukoll aċċess minn ġewwa permezz ta’ garigor għas-sular ta’ fuq li jkompli jitla’ ukoll għas-sular tal-bejt. L-art pavimentata bil-madum lokali tas-siment tradizzjonali u terrazzo għajr tal-kamra tal-banju li hi biċ-ċeramika. Il-fond huwa f’kondizzjoni tajba ħafna u jidher miżmum sew.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, il-kobor, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta’ Jannar 2021 huwa ta’ tlett mitt elf ewro (€300,000).

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**[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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef u mitt ewro (€5,100) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet talba tagħha, ir-rikorrenti titlob ukoll li dan il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet fuq din il-kirja, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond jew xi parti minnu lil terzi; li

[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).

ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha;

Illi l-kondizzjonijiet li r-rikorrenti qed titlob li jiġu imposti diġà jeżistu fuq din il-kirja *ex lege.* Filfatt, l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lil sid il-kera l-fakoltà li jadixxi lil dan il-Bord u jitlob il-ħall tal-kera fl-eventwalità li l-inkwilina ċċedi jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu, jew tuża l-fond għal skopijiet oħra ħlief għall-iskop lil għaliħ ikun ġie konċess[7]. Di più, l-Artikolu 1540, 1541 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw id-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

Illi b'hekk, il-Bord ma jarax li għandu jakkolji din il-parti mit-tielet talba tar-rikorrenti.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

---

[7] Ara f'dan is-sens ukoll l-Artikolu 1555 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba fl-intier tagħha stante illi l-intimata Mary Anne Micallef tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa', in parte, it-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni b'dana illi il-kera tal-fond bin-numru 17, Triq Ħas-Sajjied, Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Anne Micallef għall-ammont ta' ħamest' elef u mitt ewro (€5,100) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn ir-rikorrenti talbet illi jiġu stabiliti kondizzjonijiet oħra għall-kirja;

4. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur