BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1036/2021 LC

REVERENDU FR. PIERRE DESIRA (K.I. 40073M)
FIL-KWALITÀ TIEGĦU TA' PROKURATUR
TAL-PROVINĊJA AGOSTINJANA MALTIJA,
KIF DEBITAMENT AWTORIZZAT

vs

PAUL CHETCUTI (K.I. 0635649M)
SYLVIA ANN CHETCUTI (K.I. 0168183M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 14 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Reverendu Fr. Pierre Desira fil-kwalità tiegħu ta' prokuratur tal-Provinċja Agostinjana Maltija, kif debitament awtorizzat datat l-20 ta' Diċembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Paul Chetcuti (K.I. 0635649M) u Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M) huma l-inkwilini

tar-rikorrenti fil-fond 71, Triq il-Kbira, Rabat ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Paul Chetcuti (K.I. 0635649M) u Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M) 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta 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 miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u ċioè sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikkundanna lill-inkwilini intimati Paul Chetcuti (K.I. 0635649M) u Sylvia Ann Chetcuti (K.I. 0168183M) jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Ra r-risposta tal-intimati datata t-22 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma l-inkiwlini tal-fond de quo abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi temporanja bil-kera ta' €292.80 u mhux kif indikat fir-rikors promotur; (ii) il-fond de quo huwa l-unika residenza tal-esponenti; (iii) l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi għandha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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 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 tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Valerio Schembri ppreżentaw 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-fakultà 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 jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti nomine huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta' konċessjoni subemfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Sammy (Salvatore) Abela datat id-9 ta' Diċembru 1976[1] id-*dante causa* tar-rikorrenti *nomine* ikkonċeda lill-intimat Paul Chetcuti l-fond *de quo* b'titolu ta' enfitwesi temporanja għal-perjodu ta' 21 sena mit-8 ta' Diċembru 1976.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att appena msemmi u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti nomine huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif diġà msemmi, mill-Att pubbliku jirriżulta li l-intimat Paul Chetcuti ingħata l-fond de quo b'titolu ta' enfitewsi temporanja li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie konvertit f'titolu ta' kera. Di più, l-intimati stess jikkonfermaw li huma l-inkwilini ta' dan il-fond u li m'għandhomx residenza oħra.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl ta' dawn il-provi u dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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-intimati 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.

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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti minn dar fuq żewġ sulari bil-bini sovrastanti, u li għandu xi aperturi

li jagħtu għal fuq Triq l-Isptar. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-injam u xorok u trollijiet. Il-finituri huma fi stat tajjeb ta' manutensjoni.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw dak riportat fir-rapport tagħhom, huma jistmaw il-valur tal-propjetà deskritta fir-rapport, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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**[2]**,** 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' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

---

[2] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat'elef, sebgħa mija u ħamsin Ewro (€4,750) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti huma l-inkwilini tal-fond 71, Triq il-Kbira, Rabat, 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 tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab 71, Triq il-Kbira, Rabat għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' erbat' elef, sebgħa mija u ħamsin Ewro (€4,750) fis-sena u jordna lill-intimati Paul Chetcuti u Sylvia Ann Chetcuti jħallsu lir-rikorrenti *nomine* l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta safejn dawn huma inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur