BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 680/2021 LC

SIMON SCIBERRAS (K.I. 413893M)
SALVINA FAVA (K.I. 433461M)

vs

STEPHEN PSAILA (K.I. 439252M)

MARTHESE PSAILA (K.I. 630560M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Simon Sciberras (K.I. 413893M) u Salvina Fava (K.I. 433461M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konjuġi Stephen u Marthese Psaila, bil-karti tal-identità numri 439252M u 630560M rispettivament, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, 83, Sqaq Nru. 4, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundana lill-intimati konjuġi Psaila, jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati konjuġi Psaila, ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, 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 għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Stephen Psaila u Marthese Psaila tal-15 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepew (i) illi l-esponenti

jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 83, Sqaq Nru. 4, Triq tal-Karmnu, Ħal Luqa taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi; (ii) illi l-esponenti dejjem ħallsu il-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi l-esponenti għandhom mezzi limitati u għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi il-Liġi; (iv) illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament; (v) illi f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistawx jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-29 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 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-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 Mark Camilleri u l-Perit Diane Marie Psaila ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

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 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 il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-Att ta' donazzjoni ippublikat min-Nutar Dottor Claire Camilleri fl-4 ta' Settembru 2013,[1] ir-rikorrenti Simon Sciberras akkwista n-nofs indiviż tal-fond 83, Sqaq Nru. 4, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa, mingħand il-ġenituri tiegħu, ossia Joseph u Elizabeth Sciberras. Illi tramite l-Att ta' Dikjarazzjoni causa mortis ippublikat min-Nutar Dottor Antonella Navarro fid-9 ta' Mejju tas-sena 2007[2] ir-rikorrenti Salvina Fava akwistat is-sehem indiviż tal-istess fond appartenenti lil żewġha, l-mejjet Nicola Fava. Dawn il-fatti huma kkonfermati mill-affidavits[3] tar-rikorrenti li jinsabu esebiti in atti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss, ir-rikorrenti Simon Sciberras u Salvina Fava huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

[1] Ara dok. 'A' a fol.4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok. 'B' a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok. 'SC' u dok. 'SF' a fol. 31 u 32 tal-atti proċesswali

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti, fl-affidavit tagħhom[4], jixhdu illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar tletin sena, wara li kien hekk ġie lokat mid-*dante causa* tagħhom. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-kera kienet ħamsa u għoxrin Lira Maltin, u illum il-kera hija fl-ammont ta' €210 fis-sena, ai termini tal-Att X tal-2009. In oltre, l-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu validu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, kif wara kollox huwa kkonfermat mill-intimati stess fir-risposta tagħhom hawn fuq imsemmija. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimati Stephen Psaila u Marthese Psaila huma effetivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Stephen Psaila u Marthese Psaila ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-

[4] Ara dok. 'SC' u dok. 'SF' a fol. 31 u 32 tal-atti proċesswali.

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-intimati Stephen Psaila u Marthese Psaila <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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'residenza aċċessibli direttament minn sqaq li jagħlaq b'faċċata fuq l-istess sqaq. Ir-residenza hija terran bl-arja tagħha. Il-fond jinsab f'kundizzjoni adegwata għalkemm il-finituri u s-servizzi huma anitkwati u jeħtieġ modernizzar għal-ħtiġijiet tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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**[5]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[5] **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).

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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena.

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 illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

2. Jilqa' it-tieni u t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz 83, Sqaq Nru. 4, Triq il-Karmnu, Ħal Luqa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena u jikkundanna l-intimati konjuġi Stephen u

Marthese Psaila iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati ssottomettew il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur