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

Rikors Nru: 332/2021 LC

CHRISTOPHER SPITERI (K.I. 628082M)
U MARTU AUDREY SPITERI (K.I. 357167M)

vs

EUGENIA SIVE JEAN CUOMO (K.I. 537359M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Christopher Spiteri (K.I. 628082M) u Martu Audrey Spiteri (K.I. 357167M) datat il-15 ta' Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet 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 minnufiħ l-

iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-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 jiddikkjara illi l-kerea għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subbizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Eugenia sive Jean Cuomo datata l-24 ta' Settembru 2021 fejn, sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi (i) hi twieldet f'dan il-fond u ilha tgħix dejjem fiħ sal-ġurnata tal-lum; (ii) l-introjtu u l-kapital tagħha huma ferm limitati; (iii) hija lesta li tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-03 ta' Settembru 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi 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 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Robert Vella ppreżentaw 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-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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Eugenia sive Jean Cuomo hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' komrpo-vendita ippublika min-Nutar Dottor Patrick Critien nhar l-10 ta' Settembru 2010[1], ir-rikorrenti Christopher Spiteri u martu Audrey Spiteri akkwistaw il-fond numru 24, bl-isem ta' "Mary House", St. Ignatius Junction, Sliema. Skont id-deskrizzjoni tal-propjetà riportata f'dan l-imsemmi Att, il-fond akkwistat jikkonsisti f'żewġ appartamenti u wieħed minnhom huwa Nru 24, Flat 2, St. Ignatius Junction, Sliema, ossija l-fond *de quo*. Illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi l-fond de quo ilu okkupat mill-intimata taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għal żmien twil

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' dan l-Att ta' kompro-vendita, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Christopher u Audrey Spiteri huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* u tal-kera tal-fond, u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-Att Pubbliku appena msemmi, hemm stipulat li l-appartament numru 2 huwa mikri lil terzi għall-kera ta' €185 fis-sena. Di più l-istess intimata fir-risposta tagħha tiddikjara illi ilha tgħix f'dan il-fond sa minn meta twieldet u li reċentement kienet kostretta tiddepożita l-kera fir-Reġistru tal-Qorti stante li r-rikorrenti rrifjutawhom.

Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-ebda parti u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Eugenia sive Jean Cuomo hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] A fol. 3 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Eugenia sive Jean Cuomo, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Eugenia sive Jean Cuomo, 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(4) 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-intimata Eugenia sive Jean Cuomo ma teċċedix 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f’appartament “Flat 2”, maqsum fuq żewġ livelli (l-ewwel u t-tieni sular) bin-numru 24, Flat 2, St. Ignatius Junction, Sliema. Il-fond ilu mibni bil-mod kif jinsab u ma jidhirx li kien hemm tibdiliet fl-istruttura riċenti. Il-fond huwa f’kondizzjoni tajba ta’ manutensjoni u miżmum nadif. Jidher li hemm bżonn ftit manutensjoni ta’ żebgħa mas-saqaf tal-kċina li tinsab fit-tieni sular.

Il-faċċata, inkluż il-gallarija, jinsabu f'kondizzjoni tajba. Inkluż mal-propjetà hemm l-arja li tinsab fuq il-plot ta' "Flat 2", iżda l-fond m'għandux aċċess dirett għall-bejt ta' fuq nett.

Il-propjetà tinsab fi triq li hija formanti minn residenzi privati. Tinsab f'żona ta' Urban Conservation Area (UCA) u m'għandux il-potenzjal li jinbengħu aktar sulari. Il-binja tidher fis-*survey sheets* tal-1968 u għaldaqstant hu meqjus sanzjonat bħala "bini antik".

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tad-diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, jistmgħu il-valur tal-propjetà bħala fond ta' abitazzjoni libera u franka, gis-suq ħieles inkluża l-arja tal-fond, fl-ammont ta' mija, ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000).

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**[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"*

[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).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti titlob ukoll l-imgħax legali kontra l-intimata.

Illi kif inhu risaput, il-Qrati nostranti kostantement ħaddnu l-prinċipju "in illiquidis non fit mora", ossija li fejn l-ammont m' huwiex wieħed ċert ma tistax tiskatta l-aplikazzjoni ta' imgħax legali. Illi l-ammonti ta' kera ġew stabbilit minn dan il-Bord permezz tal-preżenti sentenza u b'hekk m'huwiex lok fejn il-Bord jista' jilqa' t-talba għall-applikazzjoni tal-imgħax legali kif qed jitolbu r-rikorrenti.

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 wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li hija tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 24, Flat 2, St. Ignatius Junction, Sliema, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Eugenia sive Jean Cuomo lir-rikorrenti Christopher u Audrey Spiteri għal-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena u jordna lill-intimata Eugenia sive Jean Cuomo tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita sa fejn 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