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

Rikors Nru: 776/2021 LC

PAUL DEBATTISTA (K.I. 098238M)

vs

(1) THOMAS CUMMINGS (K.I 562843M)
(2) L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Debattista (K.I. 098238M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Thomas Cummings huwa l-inkwilin tal-fond Flat 1, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida, ai termini tal-Kap 158 tal-Kap tal-Liġijiet ta' Malta, li oriġinarjament kien konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' erbgħa u għoxrin (24) sena u ħdax (11) – il xahar;

II. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jidditermina jekk l-istess konvenut jissodisfax il-kriterji stabbiliti mir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11);

III. Fl-eventwalita' illi dan il-Bord isib li l-Konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur il-konvenut Thomas Cummings tal-fond Flat 1, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-konvenut sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxxah f'kundizzjoni tajba a favur ir-rikorrenti, liem perjodu ma jkunx iżjed minn ħames (5) snin;

(c) Jikkundanna lill-konvenut sabiex matul il-perjodu perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, iħallas lill-attur kumpens għall-okkupazzjoni f'somma ekwivalenti għad-doppju kera dovuta llum, fit-termini tal-liġi;

IV. Fl-eventwalita' illi dan il-Bord isib illi l-Konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-attur kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond surreferit fl-ewwel ta' Jannar tas-

sena kurrenti, 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 ta’ llum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li jibqa’ nġunt minn issa għas-subizzjoni; u b’riserva għal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess konvenut, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-23 ta’ Novembru tas-sena 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu is-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-attur għandu jipproduċi u jesebixxi d-dikjrazzjoni causa mortis tad-defunt George Debattista; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fiha isir ir-rikors u (vi) 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 r-risposta tal-intimat Thomas Cummings datata t-3 ta’ Diċembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) preliminarjament ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq

il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi huwa jikkonferma illi huwa u martu Aldeina Cummings huma l-inkwlini tal-fond Flat 1, Flats ta' Santa Marija, Samwill Street, Imsida taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa; (iii) illi huma dejjem ħallas l-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (iv) illi huwa jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi, u għalhekk dan il-Bord għandu jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti; (v) illi dan il-Bord għandu jikkonsidra l-kapital minimu tal-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament; u (vi) l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimat wettaq 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 Karl Cutajar u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għal domandi ta' kjarifika permezz tan-nota tagħhom tas-16 ta' Settembru 2022;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrent huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi ir-rikorrent jiddikajara illi huwa wiret il-fond Flat 1, Flats ta' Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida, mill-poter ta missieru, *ossia* George Debattista. Ir-rikorrenti jiddikjara wkoll fir-rikors promotur illi missieru, l-imsemmi George Debattista kien akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat fl-24 ta' Diċembru tas-sena 1959. Illi di più, mill-att ta' konċessjoni emfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Maurice Gambin fit-12 ta' April 1989, missier ir-rikorrenti Geroge Debattista ikkonċeda lill-intimat il-fond de quo b'titolu ta' emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 24 sena u 11-il xahar mid-data tal-21 ta' April 1989, liema konċessjoni skadiet fl-10 ta' Marzu 2014.

Illi min-naħa tiegħu, l-intimat jikkonferma fir-risposta tiegħu illi huwa u martu huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u li dejjem ħallsu l-kera skont il-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin tal-istess. .

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Thomas Cummings, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Thomas Cummings, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Thomas Cummings **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-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 fl-ewwel sular fi blokka ta' tnax. Il-fond huwa sovrastanti propjeta' oħra residenzjali fil-livell tat-triq. Il-fond huwa wieħed spazzjuż u l-arja abitabbli interna hija ta' ċirka 115 metru kwadru. Il-fond igawdi wkoll l-użu ta' nofs terrazzin fil-livell tal-*penthouses*. Għalkemm dan il-fond jinsab fi stat abitabbli, jeħtieġ xi manutenzjoni peress li l-finituri interni qed jiqdiemu.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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**[1]**,** 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-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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 u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

[1] **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 intimat Thomas Cummings huwa l-inkwilin tal-fond Flat 1, Flats ta’ Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jordna illi l-kera tal-fond Flat 1, Flats ta’ Santa Marija, Sawmill Street, l-Imsida 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-intimat Thomas Cummings għall-ammont ta’ erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena, u jordna illi l-intimat Thomas Cummings iħallas lir-rikorrenti, il-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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita’ intervenuta 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