Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 688/2021 LC

MARIA DOLORES SIVE DOREEN MAGRI
(K.I. 167669M)

vs

JOSEPHINE SAMMUT

(K.I. 496832M)

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Dolores sive Doreen Magri, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont il-liġi sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimata tissodisfa l-kriterji skont il-liġi sabiex tibqa' fil-kirja;

II. Jaħtar periti tekniċi bil-għan li jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank fil-fond mertu ta' dan il-każ f'każ ta' dan il-bord issib lil intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi jippermetti lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn, u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-

esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord

III. Subordinatament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja tal-fond de quo għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija(2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-1 ta' Jannar 2021, kif ukoll jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-kera u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Sammut fejn sommarjament eċċepiet illi (i) hija tikkonferma illi hija l-inkwiilna tal-fond bin-numru 119, Sydney, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta taħt titolu validu ta' kera, (ii) hija dejjem ħalset il-kera dovuta u dejjem wetqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iii) hija għandha mezzi limitati ħafna u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni tal-liġi; (iv) fid-deliberazzjonijiet tiegħu, il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tagħha; (v) hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid uniku 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-inkwilina tissodisfa 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-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 Leonard Zammit u l-Perit Vincent Buhagiar 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 hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fl-affidavit ta' l-istess rikorrenti jingħad illi hija s-sid tal-fond *de quo* u dana stante li wirtet nofs indiviż mill-poter ta' missierha Antonio Deguara li ġie nieqes fit-28 ta' Ġunju 1983 filwaqt li wirtet in-nofs indiviż rimanenti mill-poter ta' ommha Carmela Deguara li mietet fl-4 ta' Lulju 2008. Illi flimkien mal-affidavit tagħha, hija ppreżentat ukoll numru ta' kuntratti in sostenn ta' dan minnha msemmi.

Hija tikkonferma wkoll li l-fond ilu mikri lill-intimata Joseph Sammut peress li kien sar ftehim verbali bejn ommha Carmela Deguara u l-intimata minn qabel l-1989. Din l-istqarrija hija kkonfermata wkoll mill-intimata li tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

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

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine Sammut 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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 l-intimata Josephine Sammut **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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'maisonette fil-pjan terran sottopost għal proprjetà ta' terzi mingħajr arja jew bejt miegħu. Dan il-maisonette kien mibni bħala parti minn korp ta' bini akbar blokka mibnija ċirka fi tmiem is-snin 60. Minn spezzjoni viżiva jidher li l-fond huwa strutturalment stabbli. is-sistema tal-elettriku għadha dik oriġinali u mgħoddija fil-casing tal-injam b'mod superfiċjali. jidher li l-plumbing għadu dak oriġinali wkoll, ċioè mgħoddi bil-kanen tal-ħadid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ikkunsidraw (i) il-fond fl-istat tiegħu u l-konfigurazzjoni preżenti illi jiġi mikri lill-inkwilini; (ii) il-kobor tal-fond, il-lok u l-il-proprjetà għandha Gross floor Area ta' ċirka 69m kwadru; (iii) il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli, il-potenzjal tiegħu fis-suq kummerċjali, wara illi l-esponenti jikkunsidraw l-istat ta' manutenzjoni, finituri, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq liberu u frank jammonta għal 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**[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:

[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).

> *"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' ħamest' elef ewro (€5,000) 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-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi l-periti tekniċi ġew ingaġġati ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 119, Sydney, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta 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-intimata għall-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata Josephine Sammut tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-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-intimata 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