BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 905/21 LC

RITA CRISTINA

(K.I. 758351M)

vs

EMANUEL XUEREB

(K.I. 842548M) U

MARIA XUEREB

(K.I. 885148M)

Illum, 01 ta’ Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Rita Cristina (K.I 758351M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Fl-ewwel lok, jaffettwa t-test tal-mezzi fuq l-intimati skont il-kriterji stipulati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u f’każ li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċeddiex it-tnejn fil-mija

(2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, senjatament il-fond 52, St Rita, Triq il-Kampanella, Fgura; jew

2. Fl-eventwalita' li jinstab li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, tippreferiġi terminu ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat mill-intimati u jordna li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi matul l-imsemmi perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja preżentament imħallsa.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika tal-fond (ii) l-attriċi wkoll għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Carmelo Tabone u Michelina Tabone; (iii) 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 u; (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 fih issir ir-rikors u (vi) 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 r-risposta tal-intimati Emanuel Xuereb (K.I. 842548M) u martu Maria Xuereb (K.I. 885148M) datata t-02 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi :

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 52, St Rita, Triq il-Kampanella, Fgura taħt titolu validu u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

2. Illi l-esponenti jirrileva illi huma dejjem ħalsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement jiċħad it-tieni talba u ma jordnax l-iżgumbrament.

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021, l-intimati wettqu 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw 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-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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mit-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti redatt gl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras fl-1 ta' Frar 1985, huma ħallew il-fond de quo lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat in piena propjetà konsegwibbli wara mewthom. Illi missier ir-rikorrenti, senjatament Carmelo Tabone ġie nieqes fl-24 ta' Diċembru 1999 filwaqt li omm ir-rikorrenti, senjatament Michelina Tabone ġiet nieqsa fit-2 ta' Frar 2014. Ili di più, jirriżulta

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega jew tikkontradiċi dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti pubbliċi appena msemmija u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-att ta' konċessjoni enfitewtika tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras, missier ir-

rikorrenti Carmel Tabone kkonċeda b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal żmien wieħed u għoxrin sena dekorribbli mill-24 ta' Lulju 1985 a favur ta' l-intimat Emanuel Xuereb il-fond in kwistjoni. Illi permezz ta' skrittura privata ffirmata bejn ir-rikorrenti, u entrambi l-intimati fis-6 ta' Ottubru 2006, il-partijiet iddikjaraw illi hekk kif skada t-terminu subemfitewtiku, l-intimati bagħtu jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u se jibqgħu jokkupaw sad-data tal-mewt tagħhom, mingħajr ma' l-kirja tintiret minn uliedhom.

Illi fid-dawl ta' dan il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Emanuel u Maria Xuereb huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Emanuel Xuereb u Maria Xuereb 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) 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-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 Emanuel Xuereb u Maria Xuereb <u>ma jeċċedux</u> 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 tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'mezzanin. Il-fond jidher li nbena aktar minn ħamsin sena ilu u jidher li mhux qieghed f'kondizzjoni tajba. Huwa jkopri sit ta' madwar 100 metru kwadru.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, u wara li adottaw il-comparison method bħala metodu sabiex waslu għall-istima, huma tal-opinjoni, wara li ħadu kundizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u daqs tagħha, il-valur ta' l-abitazzjoni fis-suq liberu preżenti huwa ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000).

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:

> *"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*

[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).

> *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' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jordna illi kera tal-fond 52, St. Rita, Triq il-Kampanella Fgura, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Emanuel Xuereb u Maria Xuereb għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu 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 filwaqt illi jastjeni minn dik il-parti tat-talba li titlob li jitwettaq it-test tal-mezzi stante li dan twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur