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

Rikors Nru 1114/2021 LC

DOTTOR PAUL GAUCI MAISTRE (K.I. 299652M) BĦALA MANDATARJU TA' ANTHONY GAUCI MAISTRE (K.I. 765743M)

VS

1. **GIORGINA MICALLEF (K.I. 352750M)**
2. **AWTORITA' TA' DJAR**

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) bħala mandatarju ta' Anthony Gauci Maistre (K.I. 765743M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Giorgina Micallef (K.I. 352750M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u

kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera taż-żewġ fondi bin-numru erbgħa (4) u tlieta (3) fi 6 Pjazza Papa Giovanni XXIII, Floriana, it-tnejn jiġu riveduti għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' kull appartament u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Giorgina Micallef (K.I. 352750M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata għaż-żewġ appartamenti ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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; (iv) 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

(v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Giorgina Micallef (K.I. 352750M) tad-19 ta' April 2022 fejn, sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) preliminarjament hija hija l-inkwilina tal-fond ossija l-appartament bin-numru tlieta (3) u erbgħa (4), 6 Pjazza Papa Giovanni XXIII Floriana, u mhux kif erronjament indikati bħala erbgħa (4) u ħamsa (5); (ii) b'mod preliminari wkoll, u b'referenza għat-tieni premessa, l-esponenti tirrileva li l-kera mħallsa minnha hija dik fl-ammont ta' erba' mija u ħmistax-il Ewro (415 Euros) fis-sena; (iii) illi hija ma topponix għall-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex tassoġġetta ruħha għat-test tal-mezzi; (iv) hija għandha mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża, u għalhekk hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tiegħu, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; (vi) illi in kwantu għar-raba' talba, din għandha tiġi miċħuda stante li kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, hija tissodisfa t-test tal-mezzi u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 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 David Pace u l-Perit David Zahra, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll nota addizzjonali datata s-17 ta' Novembru, 2022.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' żewġ kuntratti[1] ta' diviżjoni tal-ħamsa (5) ta' Mejju 2008 u tal-erbgħa (4) ta' Awwissu 2008 rispettivament, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, ir-rikorrenti Anthony Gauci Maistre ġie assenjat¸ *inter alia*, l-appartamenti *de quo*.

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 r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Giorgina Micallef, u ilu hekk jiġi mikri sa minn qabel is-sena 1995, bil-kera ta' mitejn u seba' ewro u ħamsin ċenteżmu (€207.50) fis-sena għal kull appartament. L-intimata, fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond ossia l-appartament bin-nurmu tlieta (3) u erbgħa (4), 6 Pjazza Papa Ġiovanni XXIII Floriana, versu l-kera ta' erba' mija u ħmistax – il ewro (€415) fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Giorgina Micallef hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

[1] Dok. "AGM1" u "AGM2" a fol. 3 u 11 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Giorgina Micallef , 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Giorgina Micallef, 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 Giorgina Micallef **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 kif jirriżulta mill-Verbal ta' dan il-Bord tas-7 ta' Ottubru 2022, il-partijiet preżenti iddikjaraw illi minkejja li oriġinarjament il-fondi kienu żewġ appartamenti indipendenti, dawn inkrew bħala fond wieħed u huma imniffdin internament.

Illi mir-rapport tal-Periti tal-Bord u n-nota addizzjonali tagħhom tas-17 ta' Novembru 2022, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni oriġinarjament kien jikkonsisti f'żewġ appartamenti independenti, iżda globalment illum il-fond għandu ċirka 100 metru kwadru, u għoli intern ta' madwar 3.10metru. Il-fond huwa antik, bis-soqfa bit-travi tal-injam u x-xorok, l-artijiet bil-madum tas-siment tradizzjonali u il-ħitan miksija/miżbugħa. Il-fond huwa fi stat aċċettabli iżda għandu bżonn manutenzjoni.

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' 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 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-intimata u tal-età tagħha, 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 (€3,500) 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 li t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numri tlieta (3) u erbgħa (4), fi 6, Pjazza Papa Giovanni XXIII, Floriana, 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 Giorgina Micallef għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt (€3,500) fis-sena;

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Giorgina Micallef tħallas il-kera hekk awmentata, b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata Giorgina Micallef tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur