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

Rikors Nru: 605/2021 LC

DENTIST DOTTOR DAVID MUSCAT (K.I. 345062M) U
KAREN MUSCAT (K.I. 562582M)

vs

ANTOINETTE MIGGIANI (K.I. 624837M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tad-Dentist Dottor David Muscat u Karen Muscat fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antoinette Miggiani (K.I. 624837M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien

għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 130, Mary, Triq Ġużè Howard, Sliema, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq mitfuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Antoinette Miggiani (K.I. 624837M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-At XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Antoinette Miggiani (K.I. 624837M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimata Antoinette Miggiani fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) hija tissodisfa t-test tal-mezzi u għalhekk m'hemmx lok għall-ordni ta' żgombru fir-rigward tal-intimata; (ii) m'għandhom isiru ebda tibdil fil-kondizzjonijiet tal-kera għajr l-awment tal-kera, soġġett li jiġi mħallas mill-Awtorità tad-Djar u mhux mill-intimata;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-05 ta' Ottubru 2021, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Mario Cassar u l-Perit Mark Camilleri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* b'titolu ta' bejgħ u dan kif jirriżulta mill-Att ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fis-16 ta' Frar 2018.[1] Fl-imsemmi Att, hemm dikkjara illi l-fond huwa okkupat mill-intimata Antoinette Miggiani b'titolu ta'

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b'hekk, abbażi tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif msemmi, fil-kuntrat ta' akkwist, ir-rikorrenti u d-dante causa tagħhom iddikkjaraw illi l-fond de quo huwa okkupat mill-intimata Antoinette Miggiani b'titolu ta' kera. Di più, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi l-fond ilu mikri lill-intimata u qabilha lill-ġenituri tagħha għal dawn l-aħħar tmenin sena.

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmulha fl-Att ta' kompro-vendita u u l-fatt illi l-intimata ma kkontestatx id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, il-

[1] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

Bord huwa sodisfatt li l-intimata Antoinette Miggiani hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Antoinette Miggiani 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 għalkemm ġew preżentati diversi dokumenti fir-rigward tal-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) peress li l-intimata ma qabżix il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-Test tal-Mezzi, il-Bord mhux ser japplika d-disposizzjonijiet tar-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Antoinette Miggiani <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-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'Terraced House li għandha 'l-fuq minn tmenin sena. Il-

fond għandu s-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Huma jikkonsidraw l-ambjent stradali u fuq is-sit ftit hemm lok ta' żvilupp jew estensjonijiet.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw (i) l-istat tal-fond u l-konfigurazzjoni preżenti li qiegħed jiġi mikri lill-inkwilini; (2) il-kobor tal-fond; (3) il-valur komparattiv tas-suq wara illi kkonsidraw l-istat ta' manutensjoni, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank jammonta għal erba' mija u tmenin elf Ewro (€480,000).

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**[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"*

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.*

---

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' disat' elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 103, Mary, Triq Ġużè Howard, 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 Antoinette Miggiani għal-ammont ta' disat' elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena;

3. Jilqa', in parte, t-tielet talba u jordna lill-intimata Antoinette Miggiani 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 filwaqt li jiċħadha f'dik il-parti fejn qed jintalab illi l-awment jitħallas mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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