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

Rikors Nru: 702/2021 LC

Michelina Scicluna (K.I. 738645M)
fir-rwol tagħha ta' mandatarja ta' Gemma Morawe
(Detenriċi tal-Passaport Ġermaniż bin-Numru
5001532613) assenti minn dawn il-ġżejjer

VS

THOMAS SANT (K.I. 926244M)

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michelina Scicluna fir-rwol tagħha ta' mandatarja ta' Gemma Morawe (Detenriċi tal-Passaport Ġermaniż assenti minn dawn il-gżejjer u dan kif debitament awtorizzata, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jaħtar Perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skond is-suq miftuħ u liberu u frank l-fond mertu ta' dan il-każ;

II. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond il-liġi sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimat jissodisfa l-kriterji skond il-liġi sabiex jibqa' fil-kirja;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond 89, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien u jagħti żmien qasir perentorju lill-intimat sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa inkluż li jistabbilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond;

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi sabiex jibqa' fil-kirja l-Bord jirrevedi u jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas fl-ammont ta' €4,400 fis-sena jew kull ammont ieħor verjuri mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabbilixxi dawk kundizzjonijiet oħra xierqa fir-rigward tal-kera u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 u/jew Artikolu 4A(1) tal-Kap. 69 skond il-każ.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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' Thomas Sant (K.I. 926244M) tal-10 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) preliminarjament ir-rikorrenti għandha tippreżenta l-mandat li permezz tagħha qiegħda

tidher u taġixxi f'isem u għan-nom ta' Gemma Morawe; (ii) fit-tieni lok u in linea preliminari, r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (iii) fil-mertu, l-esponent jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 89, Triq is-Sorijiet, Ħal-Tarxien taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi; (iv) illi huwa dejjem ħallas l-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (v) illi huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (vi) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament u (vii) Illi f''kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru 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 Rene Cutajar u il-Perit Bernice Van Dijk, 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 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-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tas-27 ta’ April, 2000[1], ir-rikorrenti ġiet assenjata id-dar in kwistjoni. Kif indikat fl-istess att ta’ diviżjoni, tali fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, Michelangelo u Catherine Sciberras, u kif jirriżulta mill-atttat-28 ta’ Lulju 1983[2], fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, missier ir-rikorrenti Michelangelo Sciberras kien xtara u akkwista l-istess fond bis-saħħa ta’ tali att.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi l-intimat Thomas Sant igawdi minn kirja li nbdiet ħafna qabel is-sena 1995, u tagħlaq fl-aħħar ta’ Frar ta’ kull sena. In sostenn ta’ din id-dikjarazzjoni, ir-rikorrenti preżentat kopja[3] ta’ ċedola numru 886/21, illi permezz tagħha l-intimat idddeposita il-kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni għall-iskadenza li tagħlaq fis-27 ta’ Frar tas-sena 2022, taħt l-awtorita’ tal-Qorti. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa

[1] Dok. “MS2” a fol. 67 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “MS1” a fol. 58 tal-atti proċesswali.
[3] Dok “MS4” a fol. 95 tal-atti proċesswali.

l-inkwilin tal-fond *de quo* permezz ta' titolu validu fil-liġi, u li tali fond huwa l-unika residenza tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti hawn fuq imsemmija, u mill-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Thomas Sant, huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Thomas Sant, 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 Sant, 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 Sant **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</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 tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar residenzjali fuq residenzjali fuq żewġ sulari u l-arja tagħha. Il-propjeta' hija mibnija qabel is-sena 1967 u tinsab ġewwa *area* residenzjali immarkata bħala *Urban Conservation Area* ġewwa Ħal Tarxien. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut.

Illi l-periti, 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 disgħin elf ewro (€195,000).

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**[4]**,** 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"*

[4] **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-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' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) 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 l-periti tekniċi ġew nominati fil-mori tal-kawża;

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 Thomas Sant jissodisfa il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond fl-indirizz 89, Triq is-Sorijiet, Ħal Tarxien 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 Sant għal-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena u jordna lill-intimat Thomas Sant jħallas il-kera hekk awmentata 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.

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 tbgħati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur