Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 491/2022 LC

CATHERINE CAUCHI (K.I. 271241M)

VS

THERESE CASSAR (K.I. 217339M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Catherine Cauchi (K.I. 271241M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna awment fil-kera pendente lite, ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skond il-valur mogħti mill-Perit Elena Borg Costanzi fis-sena 2020 fl-ammont ta' €230,000, skond Dokument C, ekwivalenti għal €4,600.00c kera fis-sena.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Therese Cassar (K.I. 217339M) 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 regolamenti 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 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej bejn l-31 ta' Diċembru 2021, 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-kaz.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 59, St. Giosefat, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

IV. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Therese Cassar (K.I. 217339M) tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

V. Jordna, f'każ illi l-intimata Therese Cassar (K.I. 217339M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux

aktar tard minn sentejn mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors.

Bl-ispejjeż u bl-inġunżjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajar preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Settembru 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma is-sidien uniċi tal-fond u li għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) illi peress li l-Awtorita' tad-Djar hija intervenuta fil-kawża ma għandiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri; (iv) illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Ra r-risposta tal-intimata Therese Cassar tat-23 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) prelimarjament hija dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet vigenti, u għaldaqstant ma tista tiġi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti; (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, hija tissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn

il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha u dana peress li hija penzjonanta bi dħul u kapital minimu; (iii) ir-reviżjoni tal-kera m'għandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u ċ-ċirkostanzi tal-tagħha, inkluż il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha huwa l-pensjoni tal-eta'; (iv) illi hija dejjem ottemperat ruħha mal-obbligazzjonijiet tagħha qua inkwilina, inkluż dak li jirrigwardaw l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjeta' fi stat tajjeb (v) illi il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u f'każ ta' kwalsiasi reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li għandu jassumi tali responsabbiltà; (vi) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandiex fond alternattiv fejn tista' tirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza tagħha hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera u (vii) l-esponenti ma għandiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022 fejn 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 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi hija akkwistat il-fond 59 ġja 57, St. Giosefat, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara bis-saħħa tas-suċċessjoni tal-mejjet missierha, il-Prokuratur Legali John Zammit, li miet fid-9 ta' Marzu tas-sena 1963 u dan kif jirriżulta mill-estratt tad-denunzja numru 500/1964.[1] Ir-rikorrenti tiddikjara illi ommha Mary Zammit ġiet nieqsa fil-21 ta' Settembru tas-sena 1983.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, 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 tiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Therese Cassar u/jew l-antekawża tagħha, għal dawn l-aħħar ċirka sittin (60) sena, versu l-kera preżenti fis-somma ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-fond b'titolu validu ta' kera, u li hija dejjem wettqet l-obbligi kollha imposti fuqha mil-Liġi. L-intimata tiddikjara wkoll illi hija m'għandha l-ebda fond ieħor fejn tista' tirrisjedi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata

[1] Dok. "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Therese Cassar, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Therese Cassar, 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' Therese Cassar, 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 Therese Cassar **ma teċċediex** 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-Perit Elena Borg Costanzi u ppreżentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

bir-rikors numru 317/2020 fl-ismijiet Cauchi Catherine vs Cassar Therese et, deċiża fit-23 ta' Frar 2022 jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar fuq żewġ sulari inkluż l-arju tiegħu flimkien ma' ġnien kbir ħafna. Il-posizzjoni tad-dar hija waħda ċentrali peress illi tinstab fi triq residenzjali biswit skola u tifforma parti minn sensiela ta' djar simili. Il-fond huwa miżmum fi stat pjuttost tajjeb u il-finituri huma f'kondizzjoni modesta fejn ħafna minnhom bħalma huma l-madum tal-mosajk, xi aperturi, u l-bibien huma dawk oriġinali.

Illi l-Perit Elena Borg Costanzi, wara li kkonsidrat il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħha, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, tistma il-propjetà *de quo* fl-ammont ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

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' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 ġiet miċħuda fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2023.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 59, St. Giosefat, Triq l-Isqof Labini, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Therese Cassar għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-intimata Therese Cassar tħallas 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 il-ħames talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur