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

Rikors Nru: 500/22 LC

MARY CONCETTA DEBATTISTA (ASSENTI U DETENTRIĊI TA' PASSAPORT AWSTRALJAN PB2381046) KIF DEBITAMENT RAPPREŻENTATA MILL-MANDATARJA SPEĊJALI TAGĦHA ADALGISA CASINGENA (704053M)

VS

RAYMOND SANT (278357M) U RITA SANT (343263M)

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Concetta DeBattista (assenti u detentriċi ta' Passaport Awstraljan PB2381046) kif debitament rappreżentata mill-mandatarja speċjali tagħha Adalgisa Casingena (K.I. 704053M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu tal-kawża u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati 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 ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-1 ta' Jannar 2021;

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord, flimkien ma' kumpens skond il-liġi.

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-12 ta' Awwissu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) il-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-inkwilini jissodisfaw 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 tal-intimati Raymond Sant (K.I. 278357M) u Rita Sant (K.I. 343263M) tat-18 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċeppew fost l-oħrajn illi: (i) l-intimati huma tabilħaqq inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-Intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-Sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) r-Rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eċċipjenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħhom l-Eċċipjenti ilhom għexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo li jservi proprju bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta); (iii) illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija ċioe' il-fond numru tlieta u erbgħin (43), "St. Joan", Triq Nazzareno, Paola, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indiċi tal-ogħli tal-ħajja; (iv) bħala ħsara għas-suespost, l-Eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; (v) illi, l-Intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma jgħixu bil-pensjoni u ma għandhom l-ebda proprjeta' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita tagħhom u (vi) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-Eċċipjenti jisħqu li huma m'għandhomx jiġu allokati b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li huma dejjem adderixxew ruħhom mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkażjoni ma kisru kwalunkwe dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Lulju 2022 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 Alistair Avallone u l-Perit Stephanie Cassar 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Diċembru tas-sena 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Sandro Schembri Adami,[1] ir-rikorrenti ġiet assenjata, il-fond in kwistjoni.

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 bis-saħħa tal-kuntratt[2] tal-11 ta' Awwissu tas-sena 1970, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, il-fond in kwistjoni ġie mogħti lil ċerta Joseph Mintoff b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanju għal żmien sbatax-il sena mid-data tal-istess att. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-imsemmi Joseph Mintoff ikonċeda l-fond *de quo* b'titolu ta' kera lill-intimati. Mal-iskadenza tal-konċessjoni subemfitewtika, d-*dante causa* tar-rikorrenti rrikonoxxew il-kirja mogħtija lill-intimati u bdew jaċċettaw il-kirja mill-istess intimati, versu l-kera annwali ta' €227.50. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u huma ilhom għexieren ta' snin jokkupaw il-fond mertu dawn il-proċeduri li jservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

---

[1] Dok. "A" fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 16 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Raymond Sant u Rita Sant, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Raymond Sant u Rita Sant, kkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta’ Raymond Sant u Rita Sant, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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 Raymond Sant u Rita Sant **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni huwa *maisonette* fl-ewwel sular aċċessibbli minn taraġ dritt li jikser fuq il-lemin, sovrastanti għal propjeta ta' terzi, liema fond għandu wkoll żewġt ikmamar fit-tieni sular bl-arja tal-bejt tiegħu stess. Il-fond għandu kejl internament ta' *ċirca* 82.2 metri kwadri. Il-fond huwa fi stat *finished* u il-finituri eżistenti tad-dar huma f'kundizzjoni tajba. Is-servizzi bħal dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħha, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija ħamsa u sittin elf ewro (€165,000).

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**[3]**,** 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"*

[3] **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-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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3,300) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu tal-kawża.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 43, 'St. Joan', Triq Nazzareno, Paola, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Raymond Sant u Rita Sant għall-ammont ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3,300) fis-sena u jordna lill-intimati Raymond Sant u Rita Sant iħallsu l-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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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