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

Rikors Nru: 595/2022 LC

L-AVUKAT DR. WILLIAM CUSCHIERI (70582M)

VS

DOLORES SIVE DORIS SCICLUNA (147440M)

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Avukat Dr. William Cuschieri fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
   a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru dsatax (19), Triq il-Karmnu, Valletta;
   b) jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u

tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent;

c) jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponent għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-imsemmi fond bin-numru dsatax (19), Triq il-Karmnu, Valletta, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent il-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu, u dan mill-1 ta' Jannar 2022 'il quddiem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġunta minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponent.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) dan il-Bord għandu jikkonstata 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) 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-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Maria Dolores sive Doris Scicluna (K.I. 147440M) tal-15 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) huwa assolutament inveritier ili l-proprjeta mertu ta' din il-kawża u mikrija lilha mingħand ir-rikorrent tistħoqq illi titħallas kirja ogħla għaliha u kwindi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda; (ii) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju però, l-istess esponenti umilment tirrileva illi hija tissodisfa t-test tal-mezzi kif jirriżulta mid-dokumenti annessi u kwindi, it-talbiet (ii) (a) sa (ċ) għandhom jiġu miċħuda; (iii) fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju, l-esponenti ma tistax tissapportja awment fil-kera pagabbli minnha stante l-mezzi limitati tagħha u kwindi titlob illi anke t-tielet talba tiġi miċħuda.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 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 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 tal-kuntratt ta' akkwist tad-29 ta' Novembru tas-sena 2019, fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi,[1] ir-rikorrenti akkwista, fost l-oħrajn, il-fond numru 19 fi Triq il-Karmnu, Valletta.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' mitejn u għoxrin (€220) fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi l-fond mertu dawn il-proċeduri jinsab mikri lilha mingħand ir-rikorrenti.

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

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Dolores sive Doris Scicluna, 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' Dolores sive Doris Scicluna, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

[1] A fol. 46 tal-atti proċesswali.

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 Dolores sive Doris Scicluna **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) fl-ismijiet Dr. William Cuschieri vs L-Avukat tal-Istat et (Rik Kost Nru 51/2021) jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jinstab fi triq pedonali u residenzjali fil-Belt Valletta u hija residenza mfassla fuq tlett sulari, mingħajr kantina u inkluż l-arja tagħha. Il-fond huwa parzjalment sottopost u sovrastanti propjeta' ta' terzi. Il-kmamar huma mfasslin fuq *footprint* ta' ċirka 150 metri kwadri bħala massimu u kollettivament hemm *area* ta' madwar 350 metri kwadri. Il-fond għandu bżonn ta' manutenzjoni ġenerali mal-fond fejn il-finituri u s-servizzi huma qodma.

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 fl-ammont ta' sitt mija u disgħin elf ewro (€690,000).

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-intimata u tal-età tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.5% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef, tliet mija u ħamsin Ewro (€10,350) fis-sena.

Deċide:

[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).

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 t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 19, Triq il-Karmnu, Valletta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.5% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Dolores sive Doris Scicluna għall-ammont ta' għaxart' elef, tliet mija u ħamsin Ewro (€10,350) fis-sena u jordna lill-intimata Dolores sive Doris Scicluna 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.

4. 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur