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

Rikors Nru 242/2022 LC

DONALD CUSCHIERI (K.I.288652M)
LI B'DIGRIET DATAT L-10 TA' MEJJU 2023 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM STEPHANIE MARIE CUSCHIERI (K.I. 242286M), DANIELLE BORG CUSCHIERI (K.I. 177190M) U ANDRE' CUSCHIERI (K.I. 383100L)

ANTOINETTE SCICLUNA (K.I. 299758M)
JOE VELLA (K.I. 568937M) ARMEL TA' MARY U BENNY CUSCHIERI
LI B'DIGRIET DATAT L-10 TA' MEJJU 2023 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM MAUREEN FRANCIS CUSCHIERI

vs

JOSEPHINE SCERRI (K.I. 367748M)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 17 ta' Mejju 2023,

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Donald Cuschieri et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna, b'applikazzjoni tal-Artikolu 4A(3) (c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jsir test tal-mezzi tal-intimata;

2. Jordna, kemm il-darba ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond proprjeta' tar-rikorrenti u mikri lill-intimata fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat;

3. Jordna, kemm il-darba jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, t-tkomplija tal-lokazzjoni u konsegwentement jistabbilixxi l-kundizzjonijiet ġodda rigwardanti l-ħlas tal-kera, jiddikjara illi b'effett mill-iskadenza li jmiss, l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imgħax kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra talvolta spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-13 ta' Ġunju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tiegħu; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-

liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) illi l-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 (vi) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-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 tal-intimata Josephine Scerri (K.I. 367748M) tal-20 ta' Ġunju, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxiet li :

1. Illi preliminarjament jiġi relevat li r-rikors odjern u l-proċeduri odjerni huma intempestivi għall-aħħar stante illi l-esponenti qatt ma ġiet interpellata b'xi att ġudizzjarju sabiex tħallas xi kera ogħla minn dik li preżentement qiegħda tħallas;

2. Illi mingħajr preġudizzju għa-suespost, ir-rikorrenti jridu jagħtu prova tal-premessi u tat-titolu vantat minnhom;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti dejjem ħallset il-kera dovuta b'dan li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera da parti tal-esponenti ad eċċezzjoni ta' dik relattiva għas-sena 2022 li ġiet rifjutata. Fil-fatt l-ewwel kera li ġiet rifjutata kienet dik għall-perjodu ta' bejn l-1 ta' Jannar, 2022 u l-31 ta' Diċembru, 2022 għal liema skadenza saret ċedola ta' depożitu kif jirriżulta minn Dok JS1 hawn anness;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti umilment tissotometti li l-introjtu tagħha hu derivamenti mill-pensjoni u mill-benefiċċji soċjali magħruf bħala 'supplimentari', l-assi tagħha ma jeċċedux dawk elenkati fil-liġi u fl-istess imsemmi test tal-mezzi u ċ-ċirkustanzi u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital

tat-test tal-mezzi bir-riżultat li tibqa' bid-dritt li tgħix u tirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża.

5. Illi fi kwalunkwe' każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk wara tali evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, dana l-Bord isib illi l-esponenti għandha tħallas kera ogħla minn dik li diġa qiegħda tiġi mħallsa minnha, b'mod li ma tkunx tista' tħallasha, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tippartecipa f'dawn il-proċeduri bhala amicus curiae, għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jeżistux l-elementi u r-rekwiziti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-fond mertu tal-kawża;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tiżgumbra l-fond mertu tal-kawża, allura l-Awtorita' tad-Djar, bħala amicus curiae, għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti dejjem imxiet b'buona fede u għalhekk l-ebda forma ta' responsabbilita' jew attribut ta' danni jew kumpens ma tista' tiġi attribwita lilha fil-konfront tar-rikorrenti;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe' każ, il-pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż;

10. Illi fi kwalunkwe' każ l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 t'April, 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 illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Godfrey Vella u l-Perit Melanie Spiteri 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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 skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Angelo Sammut nhar id-9 ta' Settembru 1974, il-fond de quo, flimkien ma propjetajiet oħra, kien jappartjeni indiviżament lill-missier ir-rikorrenti, senjatament Carmelo Cuschieri, flimkien ma ħutu u permezz tal-imsemmi Att, l-imsemmi Carmelo Cuschieri akkwista s-sehem intier ta' dan il-fond. Illi skont ma jirriżulta mid-denunzja eżebita, l-imsemmi Carmelo Cuschieri ġie nieqes fit-3 ta' Mejju 1978 u sehmu minn din il-propjetà iddevolva fuq uliedu Donald Cuschieri, li ġie nieqes fil-mori ta' dawn il-proċeduri, Antoinette Scicluna, Benjamin sive Benny Cuschieri li ġie nieqes fil-mori ta' dawn il-proċeduri u Mary Vella, li ġiet nieqsa u b'hekk ir-raġel tagħha huwa rikorrenti f'dawn il-proċeduri.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimata għal żmien twil b'titolu ta' kera li ġiet stabbilita qabel l-1995 u dan versu l-kera preżenti ta' €209.63 fis-sena. Illi l-intimata, da parti tagħha, tikkonferma illi hija l-inkiwlina tal-fond de quo u li dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi hi stess tikkonferma illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri li l-intimata 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 Josephine Scerri 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Josephine Scerri ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 jikkonsisti f’residenza li tinsab fl-ewwel sular u bl-arja sovraposta. Il-fond huwa fi stat abitabbli pero hemm sinjali ta’ ilma fix-xorok. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż fil-valur tas-suq ta' proprjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles, jekwivali għal mitt elf Ewro (€100,000).

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**[1]**,** 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-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' elefejn ewro (€2,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata teċċepixxi illi l-proċeduri odjerni huma intempestivi għall-aħħar stante li l-intimata qatt ma ġiet interpellata b'xi att ġudizzjarju sabiex tħallas xi kera ogħla minn dik li preżentement qed tħallas;

[1] **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 l-artikolu li jistabbilixxi l-proċedura odjerna fl-ebda mument ma jippresupponi li għandha ssir xi interpellazzjoni għal awment fil-kera. Di più, anke jekk stess issir tali interpellazzjoni, il-*quantum* tal-awment huwa mħolli internament fid-diskrezzjoni tal-Bord sakemm ma jkunx hemm qbil bejn il-partijiet mingħajr ma jiġi mħaddem il-proċediment odjern. Illi għalhekk, din l-eċċezzjoni m'għandhiex bażi legali u b'hekk qed tiġi respinta minn dan il-Bord.

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

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 80, Triq Abela, Santa Venera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine Scerri għal-ammont ta' elfejn ewro (€2,000) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda' jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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.

4. 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-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur