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

Rikors Nru 248/2022 LC

ANTHONY MUSCAT
(K.I. 873747M)

Vs

RITA BUHAGIAR
(K.I. 0639352M)

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Muscat, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat

mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; **<u>JEW</u>**

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet ġodda tenut kont ċ-ċirkonstanzi relattiv fosthom il-piż spoporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-suriferit;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa hija nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) tal-13 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepixxa li:

I. Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma weħidhom huma s-sidien uniċi tal-fond. L-atturi ukoll 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 qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

III. Illi l-Awtorità' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-

kawża. U għalhekk l-Awtorità' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purchè jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

IV. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u fran fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors. Mela l-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

V. Illi jiġi rivelat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VI. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irrid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Tant għal-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra risposta tal-intimata Rita Buhagiar (K.I. Nru. 0639352M); fejn sommarjament eċċepixxa li;

1. Illi preliminarjament, iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-attur għandu jagħti prova sħiħa u sodisfaċenti tat-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo agitur* u b'mod partikolari dwar il-jedd tiegħu li jippromuovi l-azzjoni odjerna.

2. Illi preliminarjament ukoll, iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, jinkombi fuq l-attur li jispjega u jagħti prova sħiħa u sodisfaċenti li l-eċċipjeti tgawdi minn titolu lokatizju regolat mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li konsegwentement l-istess attur jista' jużufruwixxi ruħu mill-provvedimenti tal- Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi preliminarjament ukoll, iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, jingħad li l-attur għadu sal-lum jitlob u jaċċetta l-kera a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi l-eċċipjenti għandha kif fil-fatt ħallset il-kera dovuta għall-perjodu ta' bejn Settembru, 2022 u Marzu, 2023.

4. Illi fil-meritu, u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test Tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul u l-kapital tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti, l-eċċipjenti hija persuna anzjana li tgħix bil-pensjoni u m'għandha ebda assi sinifikanti.

   4.1. Illi kemm- il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti, b'dan li għandu f'każ in ispeċie jieħu in konsiderazzjoni l-eta' avvanzata tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni tal-eta'.

4.2. Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-Liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjent għamlet benefikati estensivi fil-fond de quo agitur, b'dan li m'għandha jinħoloq piż spoporzjonat għall-eċċipjenti anki tenut kont tal-mezzi konsiderevoli li għandu l-attur.

4.3. Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-Liġi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) stabbilita mil-Liġi iżda f'rata anqas- hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

5. Illi kwalsiasi pretensjoni għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti għandha tiġi kompletament miċħuda stante li hija frivola, vessatorja u temerarja, b'dan illi fir-realta' l-eċċipjenti, m'għandha ebda propjeta' immobbili tagħha, m'għandhiex il-mezzi li tikri residenza bir-rati kummerċjali tal-preżent u fuq kollox altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi.

6. Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur jeħtieġ li jipprova bi provi tajbin u idoneju, in virtù tal-Art 558, 559 u 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak pretiż minnu in sostenn tat-talbiet minnu mressaq.

7. Illi fl-aħħar, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti tisħaq li m'għandha tiġi allokata b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li hija

ma taħti għal ebda preġudizzju li *ex granita argomenti* seta' ġie soffert mill-attur, b'dan li hija sempliċiment użufruwixxiet ruħha mill-liġijiet promulgati mil-Istat għall-iskop leġittimu konsistenti fil-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-Liġi.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur, li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skond il-Liġi

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 fejn 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 Robert C. Vella u l-perit David Zahra, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 huwiex is-sid

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta ma jirriżulta mill-Att ta' Konċessjoni ta' subemfitewsi temporanja ppublikat min-Nutar Dottor George Bonello DuPuis fit-28 ta' Ġunju 1986, id-*dante causa* tar-rikorrenti kkonċediet il-fond de quo lil Carmelo sive Charles Buhagiar, li jiġi r-raġel tal-intimata b'titolu ta' subemfitewsi temporanja għal żmien 21 minn dakinhar tal-Att bil-kondizzjonijiet hemm imfissra.

Illi permezz ta' skrittura privata datata t-28 ta' Ġunju 2007, ir-rikorrenti u l-istess Carmelo sive Charles Buhagiar ffirmaw kuntratt lokatizzju dwar dan l-istess fond bil-kondizzjonijiet kif viġenti bl-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi ġew ppreżentati ukoll xi riċevuti ta' kera mħallsa u fl-affidavit tagħh, l-istess intimata tispjega illi hija ilha tabita f'dan il-fond flimkien ma' żewġha, li ġie nieqes fit-2 ta' Novembru 2020, għal żmien twil.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Buhagiar 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 Rita Buhagiar *ma teċċedix* il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinsab fit-tieni sular sottostanti u sovrastanti propjetà ta' terzi. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta manutensjoni u miżmum nadif. Għalkemm hemm xi difetti żgħar fil-bini ma jidhirx li għandu problemi partikularment serji. Il-fond huwa munit bis-sistemi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għamlu dak kollu li titlob l-arti, b'konsiderazzjoni tal-punti msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll il-valur tal-propjetà fil-preżent, jistmaw il-valur tal-fond de quo bis-somma ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

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

[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).

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' erbat' elef u erba mitt ewro (€4,400) 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 t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 30A, Flat 2, Carmen House, Triq Rudolfu, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq

miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Rita Buhagiar għall-ammont ta' erbat' elef u erbgħa mitt ewro (€4,400) fi-sena u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-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