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

Rikors Nru: 452/2021 LC

CECILIA JOSEPHINE DEPASQUALE (K.I. 0627747M), THERESA MARIA RIZZA DEPASQUALE (K.I. 0364151M) U JAMES DEPASQUALE (K.I. 0702355M)

vs

IRIS SCIORTINO (K.I. 45129M)

Illum, 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cecilia Josephine Depasquale (K.I. 0627747M), Theresa Maria Rizza Depasquale (K.I. 0364151M) u James Depasquale (K.I. 0702355M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

(a) Jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u bażat fuq il-valur indikat f'Dok CJD2 hawn anness, u dan b'effett mid-data tas-sentenza jew data oħra anteċedenti li jogħġbu jiffissa dan il-Bord.

(b) Alternattivament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-9 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu 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 (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Iris Sciortino (K.I. 45129) tat-3 ta' Novembru 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-eċċipjenti hi l-inkwilina protetta bil-liġi tal-fond bl-indirizz 188, Triq it-Torri, Sliema fejn ilha tikri dan il-fond ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk qiegħda tokkupah b'titolu validu ta' kera.

2. Illi preliminarjament, l-Awtorita tad-Djar kellha tiġi notifikata b'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021 sabiex ikollha dritt tipparteċipa bħala intervenuta skond il-liġi.

3. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju, l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża.

4. Illi l-eċċipjenti dejjem onerat l-obbbligi tagħha ta' inkwilina u dejjem ħallset il-kera dovuta puntwalment.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li hi għandha mezzi limitati ħafna u ma teċċedix il-kriterji ta' kapital u dħul prefissi mil-liġi u għalhekk hi tissodisfa t-test tal-mezzi u dan skond kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża.

6. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-eċċipjenti li llum hi mara anzjana u tiddependi unikament fuq il-pensjoni, u għalhekk għandu jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu skond il-liġi u japplika rata ta' żieda inqas mill-massimu ta' 2%.

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-talba tal-atturi li jintuża l-valur li ngħata mill-Perit Tekniku fil-proċeduri kostituzzjonali, l-eċċipjenti m'hijiex tikkontesta tali valutazzjoni, u għalhekk qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord jekk jistrieħx fuq dik il-valutazzjoni skond il-proviso tal-Artikolu 23(1) tal-Kap 69.

8. Illi f'kull każ, l-eċċipjenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li hi dejjem okkupat il-fond b'titolu validu fil-liġi u pprevalixxiet ruħha mid-dmirijiet li tagħtiha l-liġi in buona fede.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 illi ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-partijiet qablu illi l-Bord jista' jistrieħ fuq r-rapport redatt mill-Perit Mario Cassar u ppreżentat fil-proċeduri bl-ismijiet: Cecilia Josephine Depasquale vs Avukat tal-Istat (Rik Nru 6/2020 MH).

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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-1 ta' Marzu 2013 jirriżulta li l-fond *de quo* kien jappartjeni bħala nofs indiviż lil missierhom u n-nofs l-ieħor lil ommhom, li wkoll kienet parteċipi fl-imsemmija dikjarazzjoni. Ma tressqet ebda prova li ommhom ġiet nieqsa minn dakinhar tad-dikjarazzjoni causa mortis u lanqas xi xhieda tar-rikorrenti biex jikkonfermaw il-posizzjoni tagħhom illum-il ġurnata.

Illi kif inhuwa risaput, madanakollu, l-kawża odjerna għandha titmexxa minn "sid il-kera" aktar milli minn "sid il-propjetà". Illi ma tressqet ebda eċċezzjoni jew prova illi r-rikorrenti m'humiex is-sidien tal-kera u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi il-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata Iris Sciortino bil-kera ta' €242.30 fis-sena liema kera bdiet ħafna qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina ta dan l-istess fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss l-intimata Iris Sciortino hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Iris Sciortino, 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 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(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 Iris Sciortino **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-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond jikkonsisti f'waħda mill-ftit terraced houses li għad fadal fl-istat oriġinali tagħha fi Triq it-Torri, tas-Sliema. Illi skont il-valutazzjoni tiegħu, il-Perit Mario Cassar jistma' dan il-fond fl-ammont ta' miljun u tmien mitt elf ewro (€1,800,000).

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**[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:

---

[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).

> *"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% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tmintax-il elf, ewro (€18,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba, u jordna illi l-kera tad-dar numru 188, Triq it-Torri, Sliema, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1% tal-valur tal-fond fis-suq tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Iris Sciortino għall-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) fis-sena u jordna lill-istess Iris Sciortino tħallas 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 skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur