BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 509/2022 LC

KG DEVELOPMENTS CO. LTD.
(C-74814)

VS

MARIA ALOYSIA SIVE MARISA MICALLEF ET
(K.I. 0547159M)

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà KG Developments Co. Ltd fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Aloysia sive Marisa Micallef (K.I. 0547159M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru

2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b’referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f’dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 13, Amery Street, Sliema, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micallef (K.I. 0547159M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b’effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micallef (K.I. 0547159M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

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 r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta’ Awwissu 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' Micallef Maria Aloysia sive Marisa eċċepiet li:

1. Illi, l-esponenti ilha tirrisjedi fil-fond bin-numru 13, Amery Street, Sliema sa minn mindu twieldet.

2. Illi l-esponenti hija diżokkupata u lanqas għajnuna soċjali ma tirċievi, r-raġuni għal dan ser ikun ippruvat waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni tal-kawża. Għalhekk l-introjtu tagħha ma jaqbiżx l-14,000 Ewro u għalhekk tissodisfa t-test tal-mezzi kif kontemplat fl-Att XXIV tal-2021 u allura t-talba numru erbgħa (4) biex jiġi żgumbrat mill-fond de quo għandha tkun miċħuda.

3. Illi tenut kont il-mezzi baxxi tal-esponenti, tenut kont li ilha tgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieldet, l-awment fil-kera li dan il-Bord jogħġbu jiffissa għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi u ċioè m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija (2%).

4. Illi fit-tielet (3) talba li l-awment fil-kera għandha tibda minn meta kien ippreżentat ir-rikors għandha tiġi miċħuda tenut kont iċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija u dan stante illi skond il-liġi din hija biss fakoltattiva u fid-diskrezzjoni tal-Bord.

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-Bord straħ fuq ir-rapport redatt mill-Peit Marie Louise Caruana Galea, liema rapport ġie preżentat fi proċeduri ta' natura Kostituzzjonali bejn l-istess partijiet u li huma *res judicata.*

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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid 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' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joanne Spiteri fis-17 ta' Mejju 2018, is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* mingħand terzi. Mill-istess Att, jirriżulta illi l-propjetà de quo hija okkupata minn terzi persuni. Jirriżulta wkoll illi fit-18 ta' Ottubru 1957 inħarġet Ordni ta' Rekwiżizzjoni (Nru 17352) li permezz tagħha l-fond ġie okkupat mid-*dante causa* tal-intimata Emanuel Micallef u sussegwentement mill-intimata odjerna. Jirriżulta wkoll li fl-20 ta' April 2001 inħarġet Notifika ta' Derekwiżizzjoni rigwardanti l-fond *de quo*. Is-soċjetà

rikorrenti tiddikjara fir-rikors tagħha illi l-kirja għaddiet f'idejn Maria Alosia Micallef u għadha hekk sal-lum.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micallef 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(5) 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micalelf ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement t**issodisfa** 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 Marie Louise Caruana Galea u ppreżentat fil-proċeduri fl-ismijiet Alfred Testa et vs Awtorita tad-Djar et (Rik Kost Nru 160/2019 FDP) jirriżulta illi l-valur fis-suq

miftuħ tal-fond in kwistjoni huwa ta’ sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000).

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’ 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ ħdax-il elf u seba’ mitt Ewro (€11,700) fis-sena.

Deċide:

[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).

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. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 13, Amery Street, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micallef għal-ammont ta' ħdax-il elt u seba' mitt ewro (€11,700) fi-sena u jordna lill-intimata Maria Aloysia sive Marisa Micallef tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur