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

Rikors Nru 931/2021 LC

GEORGE SINAGRA (K.I. 163841M)

VS

MICHAEL CURMI (K.I. 107446M)

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Sinagra (K.I. 163841M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

II. Kemm-il darba l-intimat ossia l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera għall-fond bin-numru uffiċċjali 33 fi Triq San Stiefnu, f'Birżebbuġia jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat

l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kirterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond *de quo* jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo*;

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) 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 isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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' Michael Curmi (K.I. 107446M) tal-11 ta' Frar 2022, fejn sommarjament eċċepixxa illi: (i) huwa jikkontesta t-talba u prinċipalment peress li l-post illi huwa jabita fih huwa post verament qadim. Huwa rċieva n-notifika meta għadu għaddej it-terminu tal-għoxrin ġurnata mogħtija biex huwa jista' jwieġeb u jippreżenta d-

dokumentazzjoni meħtieġa u (ii) ft-tieni lok il-mezzi tiegħu huma limitati u huwa llum penzjonant u kull ma jirċievi huma €1166 fix-xahar u anke dan wara l-aħħar żieda u dan huwa l-uniku dħul tiegħu. Flejjes il-bank m'għandux u lanqas għandu bini immobbli għalih innifsu jew jikri jew b'xi mod ieħor idaħħal xi introjtu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Jannar 2022, l-intimat wettaq 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 Arielle Agius u l-Perit Ruben Sciortino, 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-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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' diviżjoni magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Smith La Rosa datata it-ħdax (11) ta' Novembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) ir-rikorrenti akkwista l-intier tal-fond senjatament d-dar bin-numru uffiċċjali tlieta u tletin (33) fi Triq San Stiefnu, f'Birżebbuġa. Dan il-fond kien ġie oriġinarjament akkwsitat minn missier ir-rikorrent Emanuel Singara, fil-kors taż-żwieġ tiegħu ma' Caterina Sinagra, bis-saħħa tal-kuntratt[2] ta' akkwist tat-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u tletin (1935) fl-atti tan-Nutar Giovanni Vella.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjara fir-rikors promotur illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat Michael Curmi versu kera annwa u irriżorja u ilu hekk mikri għal snin twal, kif jirriżulta saħansitra mid-denunzja[3] intavolata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni wara l-mewt ta' Emanuel Singara. In oltre', id-dokumenti preżentati mill-intimat bħala parti mit-test tal-mezzi jikkonfermaw illi l-indirizz postali tiegħu huwa propju dak tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti tat-test tal-mezzi minnu ppreżentati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Michael Curmi huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

[1] Dok. "F" a fol. 32 tal- atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Michael Curmi, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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' Michael Curmi, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 Michael Curmi **ma jeċċediex** 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'terran, li jinsab fi Triq San Stiefnu, Birżebuġia. Il-kmamar kollha huma mifruxa fuq il-pjan terran ħlief għal ftit kmamar fuq il-bejt. Is-sit in kwistjoni huwa twil ċirka tlettax– il metru mill-faċċata sal-ħajt ta' wara. Mis-*survey sheets* tal-1968, jidher li l-propjeta' kient diġa mibnija aktar minn ħamsin sena ilu.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tliet mija u tmenin elf ewro (€380,000).

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**[4]**,** 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' sebat elf u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena.

---

[4] **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).

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 tal-intimat Michael Curmi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u r-raba' talba u jordna illi l-kera tad-dar bin-numru uffiċċjali tlieta u tletin (33) fi Triq San Stiefnu, Birżebbuġa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Michael Curmi għall-ammont ta' sebat elf u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett 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.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur