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

Rikors Nru: 800/2021 LC

MARIO CAMILLERI (K.I. 29283G) U MONICA CARUANA (K.I. 83067M)

VS

JOSEPHINE BARTOLO (K.I 364941M) U DR. CHARMAINE CHERRETT U L-PL KATRINA ZAMMIT CUOMO BĦALA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPREŻENTAW LILL-ASSENTI WISTIN CARUANA AI TERMINI TAD-DIGRIET DATAT 30/1/2023, BĦALA KJAMAT IN KAWŻA

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Camilleri (K.I. 29283G) u ta' Monica Caruana (K.I. 83067M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' somarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors; u

Fis-sentenza finali:

II. Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2021, jew ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sa massimu ta' għaxart elef Euro (€10,000) fis-sena, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini; u

III. F'każ li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili – Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors a spejjeż tal-intimata.

Bir-riżerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-8 ta' Ġunju 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) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (ii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) il-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 fiha issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin tissodisfa 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' Josephine Bartolo tal-21 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni, kif ukoll jiddikjaraw l-ishma indiviżi li huma jippossjedu u dan stante li r-rikorrenti ma jipposjedux is-sehem fl-intier bejniethom; (ii) illi l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 68, Sqaq Numru 4, Triq tal-Karmnu, Ħal Luqa taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi; (iii) illi l-kera hi dik fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija tissodisfa t-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-tielet talba tar-rikorrenti, b'dan li tali talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda; (vi) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tal-esponenti; u (vii) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastikata talli ottemprat ruħha mal-liġi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, l-intimata Josephine Bartolo 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 Robert Musumeci u l-Perit James Manduca, 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] datat id-dsatax (19) ta' Jannar tas-sena elf disa mija u disgħa u tmenin, ir-rikorrenti Monica Caruana akkwistat it-terz indiviż tal-fond mertu dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti Mario Camilleri akkwista s-sehem ta' terz indiviż mill-fond *de quo* bis-saħħa tal-att[2] tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) fl-atti tan-Nutar Dottor Dottor Josianne Mifsud. Ir-rikorrenti tul il-proċeduri talbu l-kjamat fil-kawża ta' Wistin Caruana, u dana wara li r-rikorrenti, permezz tar-rikors tas-27 ta' Ottubru 2022, jiddikjaraw illi ġew a konoxxenza tal-fatt illi t-terz indiviż rimanenti fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri jappartjeni lilu.

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

[1] Dok. "A" a fol. 34 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 37 tal-atti proċesswali.

att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Josephine Bartolo, versu l-kera annwali ta' mitejn u sittax – il ewro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€216.27), liem kirja hija waħda protetta. L-intimata fir-risposta tagħha, kif ukoll fid-dikjarazzjoni ġuramentata, illi hija preżentat bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond numru 68, Triq il-Karmnu, Sqaq Numru 4, Luqa.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimata fir-risposta u d-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata Josephine Bartolo hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Josephine Bartolo, 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' Josephine Bartolo, 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 Josephine Bartolo **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 fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-faċċata għandha kejl ta' 7.23 metri. Il-fond huwa fi stat *finished* u huwa ben mantnut. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

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' mitejn, ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

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**[3]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[3] **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-intimata u tal-età tagħha, 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 seba' mitt ewro (€4,700) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu li dan il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, fosthom li l-bord jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutensjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini.

Illi l-Artikolu 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta diġà jirregola d-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

Illi b'hekk, il-Bord ma jarax li għandu jakkolji din il-parti mit-tieni talba tar-rikorrenti.

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 l-proċeduri odjerni ġew definittivament konklużi bil-preżenti;

2. Jilqa', in parte, t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru tmienja u sittin (68) fi Sqaq numru erbgħa (4), Triq tal-Karmnu, Ħal Luqa, Malta 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-intimata Josephine Bartolo għal-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) fis-sena u jordna lill-intimata Josephine Bartolo tħallas lis-sidien tal-kera *in solidum* il-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 filwaqt li tiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi.

4. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur