BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 638/2022 LC

Professur Ian Refalo għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Peter Paul Muscat (Passaport Awstraljan bin-numru PA6804500)

vs

Nicholas Ciantar (K.I. 1040847M)
u
l-Awtorita’ tad-Djar

Illum, 30 ta’ Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Professur Ian Refalo għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Peter Paul Muscat, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jaħtar perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank l-appartament numru 2, ‘Muscat Flats’, Triq Birkirkara, San Ġiljan.

2. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Nicholas Ciantar u jiddetermina jekk l-istess jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat Nicholas Ciantar ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi:

    a. Ixolji l-kirja favur l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ossia l-appartament numru 2, 'Muscat Flats', Triq Birkirkara, San Ġiljan.

    b. Jagħti żmien perentorju lill-inkwilin sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

    c. Jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa inkluż li jistabbilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond.

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapitali tat-test tal-mezzi:

    a. **Jistabbilixxi l-kera xierqa għall-fond** premess skond il-liġi u dawk il-kundizzjonijiet l-oħra, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, **inkluż li l-inkwilin ikollu l-obbligu tal-manutenzjoni kollha tal-propjeta';**

    b. Tikkundanna lill-intimat iħallas il-kera u josserva l-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proċeduri;

    c. Salv kull provvediment u dikjarazzjoni oħra li jidhirlu xieraq.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Diċembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huwa waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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; u (iv) 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' Nicholas Ciantar tas-26 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu għas-sodisfazzjon ta' dan il-Bord bħala s-sid tal-fond bin-numru tnejn (2), bl-isem 'Muscat Flats', ġewwa Triq Birkirkara, San Ġiljan;

2. Illi l-esponenti ilu jirrisjedi fil-fond de quo mertu tal-kawża għal numru ta' snin, fejn l-esponenti għandu mezzi limitati u f'każ li dan l-Onorabbli Bord jordna ż-żieda fil-kera, iż-żieda għandha tkun waħda minima u fejn dan l-Onorabbli Bord għandu jaħtar Perit nominand sabiex jaċċedi fuq il-fond mertu tal-kawża sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti huwa dispost li jissottometti ruħu għat-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, jew kwalsiasi regolament ieħor applikabbli, fejn l-esponenti minn issa qed jiddikjara li jissodisfa tali kriterji hekk kif ser jiġi ppruvat;

4. Illi in subsidium, f’każ illi l-Bord jilqa’ t-talba għaż-żieda fil-kera, l-Awtorita’ tad-Djar għandha tagħti sussidju sabiex jinstab il-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin;

5. Illi bla ħsara għas-sueċċepit, l-esponenti jirrileva li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan l-Onorabbli Bord ikun jogħġbu jordna, jekk ikun il-każ, għandha ssir gradwalment u dan, in vista li l-esponenti ilu jgħix fil-fond mertu tal-kawża għal numru ta’ snin u tenut ukoll l-eta’ avvanzata tiegħu u l-mezzi limitati;

6. Illi huwa l-obbligu tar-rikorrenti li jagħmel riparazzjonijiet strutturali/straordinarji tal-fond. Minkejja dan, ir-rikorrenti qatt ma ta kas jew għamel xi xogħolijiet għall-fond u kien l-esponenti stess li għamel diversi xogħolijiet ta’ riparazzjoni inkluż riparazzjonijiet strutturali tas-saqaf u fejn qatt ma ġie ikkumpensat għal tali riparazzjonijiet. L-esponenti immodernizza wkoll l-appartament permezz ta’ installazzjoni ta’ diversi aperturi tal-aluminju u fejn l-allegazzjoni li tali fond huwa fi stat ta’ manutenzjoni ħażina minħabba xi negliġenza da parti mill-esponenti qed tiġi miċħuda;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kumplament ta’ talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Awwissu 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 r-rapport tal-perit Mario Cassar preżentat fl-atti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet Prof Ian Refalo noe vs Nicholas Ciantar et, liema proċeduri ġew deċiżi fl-4 ta' Mejju 2022 u liema rapport ġie aċċettat konġuntivament mill-partijiet f'din il-kawża ai termini tal-Artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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) ir-rikorrenti nomine huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' immissjoni fil-pussess ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Debono fit-12 ta' Settembru 2005, ir-rikorrenti Peter Paul Muscat ġie immess fil-pussess tal-fond de quo u dan wara l-mewt tad-dante causa tiegħu John Baptist Muscat fl-10 ta' Settembru 1992 u Catherine Muscat, fit-18 ta' Lulju 1994.

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 nomine huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-intimat qiegħed jokkupa l-fond de quo b'titolu ta' kera, liema dikjarazzjoni ġiet ikkonfermata wkoll mill-istess intimat fir-risposta tiegħu. Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentaw Sentenza erogata mill-Qorti Kostituzzjonali fl-isemijiet Prof. Ian Refalo noe vs Nicholas Ciantar et, fl-4 ta' Mejju 2022, liema sentenza tikkristallizza lill-intimat odjern fil-posizzjoni tiegħu ta' inkwilin tal-fond *de quo*. Illi fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Nicholas Ciantar huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Nicholas Ciantar 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-intimat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Nicholas Ciantar <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfa**</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 peritali ppreżentat in atti jirriżulta illi l-valur fis-suq tal-propjetà jammonta għal 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 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:

[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. Jiċħad l-ewwel talba;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond ossija appartament numru 2, "Muscat Flats", Triq Birkirkara, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Nicholas Ciantar għal-ammont ta' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *nomine* 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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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