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

Rikors Nru 188/22 LC

Guendalina Savona (797857M)

vs

Joseph Muscat (317050M) u martu Dolores Muscat (252355M)

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Guendalina Savona fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-**artikolu 4A(3)(c)** tal-Kap.69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

ii. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tat-terran 18, Viani Street, Sliema;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

iii. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tat-terran 18, Viani Street, Sliema, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 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) 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 tal-intimati Joseph u Dolores konjugi Muscat (K.I. 317050M u 252355M) tal-31 ta' Ottubru 2022, fejn jesponu li:

1. Illi l-fond Nru. 18, Triq Viani, Sliema – konsistenti f'terran – kien u għadu l-unika residenza tal-intimati li fiha rabbew il-familja tagħhom; għal dawn l-aħħar snin, ma hemm ħadd ħlief l-esponenti li jirrisjedu fil-fond billi uliedhom iżżewġi u jirrisjedu bnadi oħra.

2. Illi l-intimati Joseph u Dolores konjugi Muscat, li għandhom 72 u 67 sena rispettivament, huma rtirati u l-uniku dħul tagħhom hija l-pensjoni tas-Sigurta' Soċjali ta' Joseph Muscat – kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni relatata mat-Twettiq tat-Test tal-Mezzi li ser tiġi ppreżentata separatament minn din ir-Risposta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 fejn l-intimati wettqu 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 Dr Robert Musumeci u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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-fakultà lis-sid tal-kera tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Edward Flores fis-16 ta' April 2019, il-fond *de quo* iddevolva fuq ir-rikorrenti mill-poter ta' ommha Carmela Pagnelli li ġiet nieqsa fit-02 ta' Mejju 2018. Illi dan kollu huwa kkonfermat mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha fejn tikkonferma wkoll illi l-intimati jħallsu l-kera tal-fond kull tlett xhur bil-quddiem f'Novembru, Frar, Mejju u Awwissu ta' kull sena.

Illi di più, fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond u li fiħ rabbew il-familja tagħhom u li jirrisjedu fiħ. Di più, bħala parti mid-dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi, l-intimati ppreżentaw ukoll riċevuta tal-ħlas ta' kera lir-rikorrenti.

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 hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Muscat u Dolores Muscat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Muscat u Dolores Muscat ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 minn residenza sottoposta għal bini ta' terzi ħlief għal parti żgħira fuq in-naħa ta' wara fejn l-arja hija nkluża. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ iżda jinsabu fi stat mhux daqstant tajjeb.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess zona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linju gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fis-suq ħieles,f'Jannar 2022 jekwivali għal mija u tletin elf Ewro (€130,000).

Illi r-rikorrenti, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija li ċ-chairman tal-Bord ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri tekniċi meta r-rapporti taż-żewġ membri jkunu unanimi. Filfatt, hija għamlet serje ta' domandi lill-periti individwalment sabiex tistabbilixxi jekk il-valur mogħti kienx wieħed unanimu jew le. Dan sar għaliex ir-rikorrenti għandha propjetà oħra żewġ bibien aktar l-isfel li, fi proċeduri oħrajn, ġie stmat għall-ammont ta' €175,000 u ma tistax tifhem kif seħħet din id-diskrepanza ta' €45,000 bejn żewġ fondi li huma biswit xulxin.

Illi in segwitu għal din it-talba, il-membri tekniċi tal-Bord ppreżentaw ir-risposti tagħhom individwalment. Illi fir-risposti tagħha, il-Perit Maria Roberta Malli tispjega s-sorsi li użaw sabiex waslu għal dan il-valur. Min-naħa tiegħu, il-Perit Robert Musumeci jispeċifika għal diversi drabi illi l-valur *"ġie stabbilit* ***konġuntivament*** *wara diskussjoni u analiżi li saret bejn iż-żewġ periti inkarigati*" (emfasi tal-Bord). Huwa jkompli billi jispjega x'wassal għad-diskrepanza ta' €45,000 bejn fond u ieħor, fosthom il-fatt li l-fond *de quo* għandu inqas dawl naturali mill-ieħor u għandu konfigurazzjoni differenti.

Illi l-Bord ma jsib ebda raġuni għalfejn jaħseb li l-valur ma ġiex stabbilit b'mod unanimu bejn il-periti. Filfatt, ebda membru tekniku ma kritika fir-risposta rispettiva il-valur mogħti fir-rapport finali. Anzi, il-Perit Musumeċi jsemmi li l-ammont ġie stabbilit konġuntivament. Għalkemm, *gratia argomendi* biss, fid-deliberazzjoni tagħhom jista' jkun li l-periti kellhom *punto di partenza* differenti minn xulxin, fil-konklużjoni tagħhom huma qablu flimkien u kienu unanimi.

In vista ta' dan, u fid-dawl tal-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord ser jadotta l-valur ta' €130,000 bħala l-valur relevanti għal dawn il-proċeduri.

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' efejn u sitt mitt ewro (€2,600) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 18, Triq Viani, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Muscat u Dolores Muscat għal-ammont ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti 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 Novembru, Frar, Mejju u Awwissu ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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