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

Rikors Nru: 9/2022 LC

ELIZABETH PACE (K.I. 224144M), ROBERTA OUDI (K.I. 219672M) U DEBORAH ANN BUTTIGIEG (K.I. 129565M)

VS

JOSEPH MUSCAT (K.I. 580160M) U MARY ROSE MUSCAT (K.I. 708660M)

Illum, 20 ta' Novembru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Elizabeth Pace (K.I. 224144M), Roberta Oudi (K.I. 219672M) u Deborah Ann Buttigieg (K.I. 129565M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Muscat qegħdin preżentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 196, Triq il-Vittorja, Ħamrun a tenur tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

II. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Muscat skond kif stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi f'każ li jirriżulta li l-intimati Muscat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' mhux aktar minn sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kera pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandha tiġi wkoll likwidata minn dan l-Onorabbli Bord f'tali każ jew,

IV. Fin-nuqqas u f'każ li l-intimati Muscat jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-appartament surreferit mill-1 ta' Jannar 2022 oltre li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-ħlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu 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 (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-ewwel ta' Jannar

tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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' Joseph Muscat (K.I. 580160M) u Mary Rose Muscat (K.I. 070866M) tal-11 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament eċċepixxew illi: (i) fl-ewwel lok l-atturi għandhom iġibu provi suffiċjenti fil-liġi dwar it-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni; (ii) illi fit-tieni lok, jingħad li l-liġi li jridu jattakkaw l-atturi kienet intiża li tiffrena l-abbuż tas-sidien fl-impożizzjoni ta' kirjiet eżorbitanti, kif wara kollox qed jerġa' jsir illum għax m'hemmx kontroll fuq l-ammont ta' kera li qed jiġi mitlub fuq inkwilinati ġodda. Ċertament l-esponenti m'għandhom l-ebda ħtija fl-ippromulgar ta' dik il-liġi; (iii) illi l-konvenut esponenti konjuġi Muscat dejjem aderixxew mal-obbligi tagħhom, fosthom għall-ħlas tal-kera u dan dejjem sar fil-ħin; (iv) illi jingħad li l-konvenuti ilhom jgħixu fil-fond 196, ġewwa Triq il-Vitorja, Ħamrun mill-elf disa' mija tmien u tletin (1983), wara li kien ġie ffirmat kuntratt fl-istess żmien u ċioe fit-tnax ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tmienja u tletin, quddiem in-Nutar J. Cachia ma' ċertu Carmel Pace li b'titolu ta' subenfitewsi temporanja l-isemmi Carmel Pace ikkonċeda l-imsemmi fond (u li dak iż-żmien kien magħruf bin-numru 8B, ġewwa Brewery Street, Ħamrun, Malta); (v) illi l-kuntratt kien jistipula li ċ-ċens kien għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, liema żmien għalaq fit-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbgħa (2004); (vi) illi mal-għeluq ta' tali ċens, il-konvenuti baqgħu jirrisjedu fl-imsemmija proprjetà għaliex kienet l-istess Elizabeth Pace – mart il-mejjet Carmel Pace – li aċċettat li jgħixu hemm, u baqgħet xorta waħda taċċetta l-pagamenti taħt titolu ta' kera; (vii) illi r-rikorrenti tul iż-żmien tat x'tifhem illi hija kienet qed taċċetta il-kundizzjonijiet tal-kuntratt datat tnax ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tmienu u tletin, liema kuntratt kien ġie ffirmat mis-sur Joseph Muscat u r-raġel ta' Elizabeth Pace quddiem in-Nutar Cachia, u dan kif ser jirriżulta fil-kawża; (viii) Illi jerġa jingħad li l-

konvenuti dejjem ħallsu l-kera fil-pront, u dejjem raw li l-prezz tal-kera huwa onest u li jgħola skond it-termini tal-kuntrat kif ukoll skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja; (ix) illi meta s-Sinjura Pace avviċinathom sabiex temenda l-kera il-konvenuti kienu lesti biex jaslu għal ftehim, sakemm il-kera tgħola b’mod raġonevoli u in linea ma’ dak provdut mil-liġi, u fil-fatt kienu il-konvenuti stess li kienu talbu lill-attriċi sabiex iġġib perit tekniku sabiex jiġi stabbilit il-valur ġust; (x) Illi jirriżulta li hemm kontestazzjoni oħra dwar l-ammont tal-kera; li hija preżentament fll-ammont ta’ EUR 226.50 kull sitt xhur; (xi) Illi l-esponenti konvenuti huma disposti li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi stabbilit, ġaladarba hekk ordnat; (xii) illi l-esponenti konvenuti jissottomettu madankollu li l-mezzi tagħhom ma jippermettulhomx li jikru fond bir-rati kummerċjali kurrenti, stante li Joseph Muscat huwa pensjonant u martu mara tad-dar b’kundizzjoni medika serja; (xiii) illi l-esponenti ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi; (xiv) illi għaldaqstant u mingħajr preġudizzju, jingħad li l-esponenti konjuġi Muscat ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża; (xv) illi, iżda, f’każ li l-inkwilini konjuġi Muscat jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, allura l-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta’ u kemm il-darba li dan il-Bord jidhirlu li dan l-awment huwa dovut, għandu jieħu f’konsiderazzjoni l-eta’, il-kundizzjoni medika u l-mezzi tal-intimati konvenuti u l-fatt li l-liġi relattiva għall-kirjiet li ħarġu minn konċessjonijiet emfitewtiċi ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u ċ-ċifra ta’ tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li bih il-proprjeta tista’ tinkera u (xvi) l-esponenti m’għandux ibati l-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-20 ta’ Jannar 2022, 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 Ivan Cachia u l-Perit Karl Cutajar, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mis-sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla, (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Elizabeth Pace et vs L-Avukat Ġenerali** datata l-15 ta' Diċembru 2021 jirriżulta illi r-rikorrenti odjerna hija s-sid tal-fond de quo. Illi di più, mill-Att ta' Konċessjoni subenfitewtika temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-12 ta' Diċembru 1983, ir-raġel tar-rikorrenti, senjatament Carmel Pace, illum mejjet, ikkonċeda l-fond de quo lill-intimat għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena u hekk kif skadiet il-konċessjoni, l-intimati baqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond b'titolu ta' kera ai termini tal-liġi.

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 hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettiv tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Muscat u Mary Rose 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Muscat u Mary Rose Muscat, 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(4) 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 Joseph Muscat u Mary Rose Muscat <u>ma jeċċedux</u> 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 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* milħuq mil-livell tat-triq permezz ta' tliet tarġiet, li inbena qabel it-tieni gwerra, iżda x'aktarx wara l-1900. Il-fond għandu kejl superfiċjali ta' ċirca 65 metri fil-livell tat-triq. Il-faċċata wiesgħa madwar 3.91 metri, filwaqt li l-fond massimu huwa ta' 24.45 metri. Il-fond jikkonsisti f'ħitan tal-franka, u ma ġiet rilevata l-ebda ħsara strutturali, ħlief għal xi konsenturi fil-ħitan tal-kamra tal-għodda.

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 2022 fl-ammont ta' mija u għaxart elef ewro (€110,000).

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**[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"*

[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).

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' elfejn u mitejn ewro (€2,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Joseph Muscat u Mary Rose Muscat qegħdin preżentament jokkupaw il-fond fl-indirizz 196, Triq il-Vittorja, Ħamrun a tenur tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond fl-indirizz 196, Triq il-Vittorja, Ħamrun, 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 Mary Rose Muscat għall-ammont ta' elfejn u mitejn ewro (€2,200) fis-sena, u jordna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrenti *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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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