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

Rikors Nru 682/2022 LC

MARIO CINI (K.I 497641M)
EMILIA AGIUS (K.I. 291566M)
EMMANUEL CINI (K.I. 543371M)

VS

ROSE BUSUTTIL (K.I. 529432M)

Illum, 18 ta' Ottubru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Cini, Emilia Agius u Emmanuel Cini fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond 106 (ġja 93), "Maria Dolores" (ġja "Coldstone"), Triq Sir Patrick Stuart Gżira;

II. Jordna, f'każ li l-intimata Rose Busuttil ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Rose Busuttil mill-fond 106 (ġja 93),

"Maria Dolores" (ġja "Coldstone"), Triq Sir Patrick Stuart Gżira, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-bord;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022; 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-inkwilin.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostitizzjoanli li qed tiġi ppreżentata fl-ismijiet: **Mario Cini et vs l-Avukat tal-Istat et**, għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata għad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-29 ta' Settembru 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma 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'għandiex tbati spejjeż; (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 fih issir ir-rikors u (iv) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera m'għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Rose Busittil tat-12 ta' Diċembru, 2022, fejn hija eċċepiet illi: (i) kif jidher mill-iskrittura oriġinali tal-lokazzjoni in kwistjoni datata 31 ta' Mejju, 1946 (eżebita mir-rikorrenti bħala Dok C mar-rikors promotur), l-iskop tal-kirja kienet ta' *casa bottega* u għalhekk ma jistax jiġi applikat l-Artikolu 4A tal-Kap 69 stante li dan huwa intiż għal kirjiet ta' djar għall-abitazzjoni biss u mhux għal fondi li huma mikrija bħala dar u ħanut u in effett l-esponenti tabita fil-fond in kwistjoni u tuża wkoll l-istess fond in konnesjoni man-negozju ta' fotografija li hija tiġġestixxi mill-ħanut "Emanuel Studio", 178, Triq ix-Xatt, Gżira; (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti tissottometti illi: il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li hija dejjem wettqet l-obbligi tagħha fit-termini tal-ftehim ta' kera; bħala mara ta' disgħin sena, hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandha tgawdi minn kull protezzjoni li tipprovdi l-liġi; fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tal-eta' u d-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti kif ukoll il-fatt li l-fond in kwistjoni huwa l-uniku residenza tal-esponenti; dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-termini ta' sentejn u (iii) illi ukoll mingħajr preġudizzju l-esponenti tissottometti li hija tissodisfa it-test tal-kriterji tal-mezzi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru, 2022, l-intimata 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 permezz tan-nota tal-15 ta' Marzu 2023, l-intimata irrinunzjat għall-ewwel eċċezzjoni minnha imressqa.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Ivan Cachia u l-Perit Alan Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4(A) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Rose Busuttil hijiex l-inkwilina tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma kompropjetarji tal-fond bin-numru 106, (ġja 93) bl-isem "Maria Dolores" (ġja "Coldstone"), Triq Sir Patrick Stuart, Gżira u dana tramite l-eredità ta' Maria Dolores Cini, li tiġi mart ir-rikorrent Mario Cini u omm ir-rikorrenti l-oħra Emilia Agius u Emanuel Cini. Bħala konferma ta' dan, ir-rikorrenti preżentaw kopja tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikata min-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono nhar it-18 ta' Marzu 2004.[1]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att pubbliku appena msemmi, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond *de quo* huwa konċess b'titolu ta' kera lill-intimata u dan permezz ta' skrittura privata datata l-31 ta' Mejju 1946,[2] u li preżentament il-kera hija fis-somma ta' €201.97 fis-sena. L-intimata, fir-risposta tagħha teċepixxi illi hija dejjem ħalset il-kera dovuta minnha u li hija dejjem wettqet l-obligi tagħha fit-termini tal-ftehim ta' kera.

Illi dan il-Bord jifhem illi tali eċċezzjoni twassal għall-konferma da parti tal-intimata illi hija li taqbel illi hija l-inkwilina tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u għalhekk fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Rose Busttil, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo*.

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 8 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rose Busttil ikkalkolat 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-intimata intimata 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.

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 l-intimata Rose Busuttil ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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 ta' żewġ sulari u l-arja

sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 2.4metri fil-pjan terran. Il-fond jinsab fi stat *finished* u fil-bżonn ta' manutenzjoni. Is-soqfa huma mibnijin minn xorok imserrħa bejn travi tal-ħadid imdendlin. Is-servizz 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-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' sitt mija u erbgħin elf ewro (€640,000), jekk jitqies il-potenzjal ta' żvilupp, u jekk il-potenzjal ta' żvilupp ma jiġiex meqjus, il-valur jiġi maħdum fuq bażi ta' '*rental income capitalization*' u jammonta għal erba' mitt elf ewro (€400,000).

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 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*

[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).

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.*

Illi, fir-rigward taż-żewġ valuri mogħtija mill-Periti membri ta' dan il-Bord fir-rigward tal-kwistjoni tal-potenzjal *o meno*, issir referenza għal dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar u Cecilia Cassar**[4] fejn ġie stabbilit illi:

"*Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsir minnu. L-istima mhijiex għall-iskop ta' bejgħ tal-fond iżda biex minnha jsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni*."

Illi dan il-Bord diversament ippresjedut, fis-sentenza **Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et**[5] għamel studju dettaljat fuq il-posizzjoni legali dwar liema minn dawn iż-żewġ valuri għandu jitqies għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri u kkonkluda illi huwa l-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal ta' żvilupp li għandu jiġi adottat f'dawn il-proċeduri. Għalhekk, il-Bord ser jieħu l-valur ta' €400,000 bħala l-valur applikabbli għall-każ *de quo*.

---

[4] **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar u Cecilia Cassar**, Qorti Kostituzzjonali, 12 ta' Lulju, 2023 (Rikors Nru 315/2020/1AF).

[5] **Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et**, Bord li Jirregola l-Kera, 27 ta' Ottubru 2023 (RIk Nru 213/2020).

Għalhekk dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tmin t'elef fis-sena (€8,000) 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-intimata tissodisfa l-kriterji ta' test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' in parte' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 106 (ġja 93), "Maria Dolores" (ġja "Coldstone"), Triq Sir Patrick Stuart Gżira, 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-intimata Rose Busuttil għall-ammont ta' tmin t'elef Ewro fis-sena (€8,000) u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti 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, u jiċħad dik il-parti tat-talba fir-rigward ta' kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

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