



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

Rikors Nru: 814/2021 LC

ANNA MARIA MASSA (K.I. 37966M)

VS

SALVINA SULTANA (K.I. 978950M)

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anna Maria Massa fejn, għar-raġunijiet hemm premissi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

- I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont kif provdut fl-artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna il-pusses battal tal-fond numru tnejn (2) blokk numru tlieta u erbgħin (43) ġewwa Triq tal-Bajjada, Ħal-Qormi, fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li

għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-istess Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

- II. Fl-eventwalità li l-intimata Sultana tissodisfa it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna 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-fond numru tnejn (2) blokka numru tlieta u erbgħin (43) ġewwa Triq tal-Bajjada, Ħal-Qormi, fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, li jinsab minn issa ngunt għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Salvina Sultana datata s-6 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn (i) ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha; (ii) hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u b'hekk m'għandu jkun hemm ebda ordni ta' żgumbrament; (iii) għandu jinġieb prova tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond *de quo*; (iv) m'hemmx lok li jingħata l-awment *pendente lite* (v) ma jeżistux l-estremi rikjesti sabiex l-awment ikun viċin il-massimu ta' 2%; (vi) hija dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kera; (vii) il-propjetà *de quo* hija l-unika residenza tagħha u m'għandhiex mezzi sabiex takkwista residenza alternattiva;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku 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 tbatl 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-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors

Kopja Informali ta' Sentenza

u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffixxata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2021, 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Joseph Bondin u l-Perit Mark Camilleri pprezentaw 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-fakolta lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolbu zieda 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 hijjex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijjex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tat-testament unica charta redatt min-Nutar Dottoressa Patricia Haber nhar it-23 ta' Ġunju 2003¹, missier ir-rikorrenti

¹ Ara dok "Ċ" a fol. 27 tal-atti proċesswali.

George Mifsud u martu Salvina Mifsud hallew b'titolu ta' prelegat in piena propjeta` a favur tar-rikorrenti, *inter alia*, il-fond *de quo*.

Illi l-imsemmi missier ir-rikorrenti, George Mifsud, ġie nieqes fit-13 ta' Jannar 2004² u b'Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* u Immissjoni fil-Pussess ppublikat min-Nutar Dottoressa Patricia Vella Haber nhar l-14 ta' Mejju 2004,³ l-eredi tal-imsemmi George Mifsud iddikjaraw *inter alia*, il-fond *de quo* u immitew lir-rikorrenti fil-pussess ta' sehem id-*decuius* tal-propjeta` *de quo*.

Illi l-imsemmija omm ir-rikorrenti Salvina Mifsud ġiet nieqsa fit-02 ta' Ġunju 2016⁴ u b'Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* u Immissjoni fil-Pussess ppublikat min-Nutar Dottoressa Patricia Vella Haber nhar it-30 ta' Novembru 2016,⁵ l-eredi tal-imsemmija Salvina Mifsud iddikjaraw *inter alia*, il-fond *de quo* u immitew lir-rikorrenti fil-pussess ta' sehem id-*decuius* tal-propjeta` *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjeta` *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mill-Att ta' konċessjoni sub-emfitewtika ppublika min-Nutar Dottor Joseph Sciberras fil-11 ta' Ġunju 1975⁶ jirriżulta illi missier ir-rikorrenti, senjatament George Mifsud, ikkonċeda l-fond *de quo* lir-raġel ta' l-intimata Denis Tanti b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena. Permezz ta' att ieħor ta' konċessjoni

² Ara Dok "Ċ" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

³ Ara dok "Ċ" a fol. 31 tal-atti proċesswali.

⁴ Ara Dok "D" a fol. 38 tal-atti proċesswali.

⁵ Ara dok "D" a fol. 57 tal-atti proċesswali.

⁶ Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

sub-emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fil-15 ta' April 1992,⁷ l-istess partijiet msemija reġgħu ssottoskrivew għal konċessjoni subemfitewtika oħra għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena dekoribbli mill-11 ta' Ġunju 1992. Mat-tmien ta' din il-konċessjoni, it-titolu tal-intimata fuq il-fond *de quo* sar wieħed lokatizzju *ope legis* ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti preżentat kopja ta' rċevuta ta' ħlas tal-kera mill-intimata⁸ filwaqt li l-istess intimata tikkonferma fl-affidavit tagħha⁹ illi hija ilha tirisjedi f'dan il-fond sa mill-1980 u ilha tirisjedi hemm sal-ġurnata tal-lum.

Illi b'hekk, abbażi ta' dawn il-provi abbondanti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dñul tal-intimata Salvina Sultana kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbix** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(5) tar-Regolamenti msemija.

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

⁷ Ara Dok "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

⁸ Ara dok "AM3" a fol. 116 tal-atti proċesswali.

⁹ Ara dok "SS1" a fol. 118 tal-atti proċesswali.

Kopja Informali ta' Sentenza

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Salvina Sultana **ma teccedix** 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 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'appartament li jinsab fit-tielet sular u għandu entrata komuni ma appartament ieħor. Il-potenzjal tas-sit huwa limitat għall-konfini tal-istess fond. L-appartament m'huwiex munit b'lift. Il-fond huwa miżmum fi stat tajjeb għalkemm il-finituri jenħtieġilhom modernizzar biex ikunu adegwati għall-ħtiġijiet tal-lum. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, fir-rapport tagħhom, jikkonkludu li għalhekk, il-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli, wara li l-esponenti kkunsidraw l-istat ta' manutesjoni, finituri kif ukoll il-kondizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank, jammonta għal mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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 Zarb¹⁰, fejn analizzat 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 imcaħħda 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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta’ 2% tal-valur liberu u frank fis-sug miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba f’dik il-parti fejn il-Bord jintalab li jwettaq it-Test tal-Mezzi stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri filwaqt li jiċċad l-ewwel talba b’dik il-parti fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata, stante li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

¹⁰ **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).

2. Jilqa' t-tieni talba tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-appartament numru 2, blokka numru 43, Triq tal-Bajjada, Ħal-Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-intimata Salvina Sultana tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbatlha l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Registratur