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

Rikors Nru 51/22 LC

KARIN XUEREB (K.I. 862654M)

VS

PAUL SCIBERRAS (K.I. 154757M)

MARIA LORETA SCIBERRAS (K.I. 132863M)

L-AWTORITA TA' DJAR

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Karin Xuereb (K.I. 862654M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Paul Sciberras (K.I. 154757M) u Maria Loreta Sciberras (K.I. 132863M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 43 Triq it-Tliet Knejjes Balzan jiġu riveduti għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Paul Sciberras (K.I. 154757M) u Maria Loreta Sciberras (K.I. 132863M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tapprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Paul Sciberras (K.I. 154757M) u Maria Loreta Sciberras (K.I. 132863M) fejn sommarjament jeċċepixxu li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti, kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u tenut kont iċ-ċirkostanzi kollha fil-każ, ir-rikorrenti jirċievu l-kera li tikkostitwixxi bħala *fair rent*;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) hekk skond Affidavit anness u minn Dok A sa Dok D anness;

4. Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna. Illi filwaqt illi huma huwa jirrelevaw li l-introjtu tagħhom huwa minimu u hekk skond Dok D, Maria Loreta Sciberras, l-intimata tbati mill-kundizzjoni tal-Fibromyalgia, kwindi l-Bord m'għandux jawmenta l-kera illi huwa preżentement iħallas;

5. Illi salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Frar 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, Philip Mifsud u David Pace, senjatament 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-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 skont ma jirriżulta mill-Att datat l-4 ta' Ġunju 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa,[1] ir-rikorrenti Karin Xuereb ġiet assenjata, fost propjeta' immobbli oħra, il-fond *de quo*.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* ilu għal żmien twil miżmum mill-intimata b'titolu ta' kirja li beda qabel is-sena 1995, u l-intimati qed preżentament iħallsu l-kera annwali fis-somma ta' €209.63. L-

[1] Dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

intimati fl-affidavit tagħhom[2] jikkonfermaw illi dan il-fond ilu mikri lilhom sa mill-1985 u ilhom jirrisjedu fiħ minn dak iż-żmien.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Paul Sciberras u Maria Loreta Sciberras huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Paul Sciberras u Maria Loreta Sciberras, 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(7) 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(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 Paul Sciberras u Maria Loreta Scieberras **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>jissodisfaw</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.

[2] A fol. 38 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f' terran sottopost għal maisonette li jinsab fil-livell ta' l-ewwel sular, liema maisonette m'hijiex relevanti għal din il-kawża. Il-fond ilu mibni għal aktar minn 60 sena.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, u meħud in konsiderazzjoni fatturi oħra bħalma huma l-pożizzjoni u l-lokalità, jistmaw il-valur tal-fond bħal liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

kkonsidra;

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**[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 jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

[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).

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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) 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 stante illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 43, Triq it-Tliet Knejjes Balzan 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 Paul Sciberras u Maria Loreta Sciberras għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro fis-sena (€3,700) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimati Paul Sciberras u Maria Loreta Sciberras iħallsu 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, fl-ewwel ta' April, fl-ewwel ta' Lulju u fl-ewwel ta' Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur