BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 1138/21 LC

L-AVUKAT DOTTOR PAUL GAUCI MAISTRE (K.I. 299652M) BĦALA MANDATARJU TA' IGNATIUS BUHAGIAR (PASSAPORT NUMRU N371228), DEBBRA BUHAGIAR (PASSAPORT NUMRU VH430066), MARYANNE PETERMAN (PASSAPORT NUMRU VH581349), ALESSANDRO MARIO STRA (PASSAPORT NUMRU L0315218), MARCO STRA (PASSAPORT NUMRU L3799783), ODETTE EMERY (PASSAPORT NUMRU L5755435), PATRICIA BUHAGIAR (PASSAPORT NUMRU PA8751750), CHARLES JOHN BUHAGIAR (PASSAPORT NUMRU PB2279646), SUSAN VIOLET BROMLEY (PASSAPORT NUMRU N2850995) U RAYMOND BORDA (PASSAPORT NUMRU N6273971)

VS

1. **MICHAEL SCIORTINO (K.I. 355249M) U LI PERMEZZ TA' NOTA DATATA T-18 TA' MEJJU 2022 L-ATTI ĠEW ĊEDUTI FIR-RIGWARD TA' MICHAEL SCIORTINO**

   SYLVIA SCIORTINO (K.I. 590248M)

2. **AWTORITA TA' DJAR**

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) bħala mandatarju ta' Ignatius Buhagiar (passaport numru N371228), Debbra Buhagiar (passaport numru VH430066), Maryanne Peterman (passaport numru VH581349), Alessandro Mario Stra (passaport numru L0315218), Marco Stra (passaport numru L3799783), Odette Emery (passaport numru L5755435), Patricia Buhagiar (passaport numru PA8751750), Charles John Buhagiar (passaport numru PB2279646), Susan Violet Bromley (passaport numru N2850995) u Raymond Borda fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Sylvia Sciortino (K.I. 590248M) 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 regolamentili jistgħu minn żmien għal żmien jissotitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond de quo għandha tiġi riveduta għal ammont li 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;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Michael Sciortino (K.I. 355249M) u Sylvia Sciortino (K.I. 590248M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. 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;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Vincenza Buhagiar; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Sylvia Sciortino (K.I. 590248M) tal-5 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament eċċepiet illi: (i) qabel xejn jingħad illi l-intimat Michael Sciortino li jiġi żewġha ilu li ġie nieqes mis-sena elfejn u tlettax (2013) u għalhekk żgur li mhux il-leġittimu kuntradittur f'dawn il-proċeduri; (ii) illi hija m'għandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri; (iii) illi hija lanqas ma għandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha tikkonsisti biss f'għajnuna soċjali u ċioe' f'pensjoni tar-romol. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma

tispiċċax barra fit-triq; (iv) illi għalhekk hija żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv; (v) illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-Artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tagħha hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu; (vi) illi dan il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħha, li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021; (vii) illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva u (viii) il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi l-intimat Micheal Sciortino ilu mejjet mis-sena elfejn u tlettax (2013), u konsegwentement, b'nota datata t-18 ta' Mejju 2022 r-rikorrenti ċeda l-atti odjerni fil-konfront tiegħu biss.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Etienne Fenech ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw li huma wħud mis-sidien tal-propjetà numru 17 ġia 19 Triq Rinella, Kalkara u dan peress li wirtu s-sehem tagħhom mill-eredità ta' Vincenza sive Maria armla minn Joseph Buhagiar, li mietet fit-18 ta' Ġunju 2000 u dan kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fil-15 ta' Diċembru 2000.

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-rikorrent huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'titolu ta' kirja minn qabel is-sena 1995, u preżentament l-intimata

Sylvia Sciortino qed tħallas il-kera fis-somma ta' mija u ħamsa u tmenin ewro (€185.00) fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi l-fond *de quo* jikostitwixxi l-unika residenza tagħha, u m'għandha l-ebda propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi għajr għal dan il-fond minnha mikri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Sylvia Sciortino hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Sylvia Sciortino, kkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Sylvia Sciortino, 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(5) 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 Sylvia Sciortino **ma teċċediex** 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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*ground floor maisonette* li għandha faċċata ta' ċirca 7.30 metri u fond ta' ċirca 11.7 metri kif ukoll *site area* ta' ċirca 81.20 metru kwadru u li jinkludi l-bitħa ta' wara. Din il-propjeta' ma tinkludix l-arja tagħha. Il-fond jidher li huwa mibni bil-ġebel u bit-travi tal-ħadid u xorork. It-travi tal-ħadid fil-livell ta' sottoterran juri ftit sadid imma mhux stat ta' livell perikoluż. Għalkemm il-fond jidher f'kundizzjoni relattivament tajba, jidher illi l-ħajt tal-bitħa għandu bżonn xogħol ta' restawr.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

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:

[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).

> *"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-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' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

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 li t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond numru sbatax (17) ġja dsatax (19) Triq Rinella, Kalkara, 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 Sylvia Sciortino għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimata Sylvia Sciortino tħallas il-kera hekk awmentata, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè l-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. 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 tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur