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

Rikors Nru: 694/2022 LC

1. ANGELO MANISCALCO (K.I. 0071357M)
2. JOSEPH MANISCALCO (K.I. 0174561M)
3. CARMEL K/A CHARLES MANISCALCO (K.I. 0199659M)

VS

SAVERINA K/A SYLVIA CARABOTT (K.I. 296248M)

Illum,18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Angelo Maniscalco (K.I. 0071357M), Joseph Maniscalco (K.I. 0174561M) u Carmel k/a Charles Maniscalco (K.I. 0199659M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tar-rikorrenti bin-numru tletin (30) (ġja numru għoxrin 20)) fi Triq is-Salvatur, Marsaxlokk;
(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrillaxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
(c) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikat minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;
(b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond u li tkun

obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu 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) il-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-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Saverina k/a Sylvia Carabott (K.I. 296248M) tas-27 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti hija għalhekk l-inkwilina tal-fond ossia d-dar bin-numru tletin (30) (qabel numru għoxrin (20)) fi triq is-Salvatur, Marsaxlokk, bil-kera ta' mitejn u tlett Ewro (203.00 Euros) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kirja ġejja minn titolu preċedenti ta' enfitewżi temporanja; (ii) illi fil-fatt, il-fond de quo, huwa l-uniku residenza ta' l-esponenti, illi għandha erbgħa u sebgħin (74) sena; (iii) illi għandu fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandha tiġi miċħuda fl-intier, it-tieni (ii) talba rikorrenti; (iv) illi

għalhekk, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, nhar l-1 ta' Jannar 2022, u dan ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Anthony Robinson u l-Perit Ruben Sciortino, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għal domandi ta' kjarifika;

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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond bin-numru tletin (30) ġja numru għoxrin (20) fi Triq is-Salvatur, Marsaxlokk, li huma wirtu mingħand in-nanna tagħhom, Antonia Maniscalco, u dan kif jirriżulta mill-aħħar testment[1] tagħha datat id-dsatax ta' April tas-sena 1964 fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro u l-kopja tad-denunzja[2] numru 614/88.

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

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[3] tat-23 ta' April tas-sena 1967, fl-atti tan-Nutar Dr. Antonio Carbonaro, in-nannu tar-rikorrenti Carmelo Maniscalco kien ikkonċeda l-fond *de quo* b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax – il sena lil Calcedonio Carabott. Sussegwentment, u bis-saħħa tal-att[4] tad-29 ta' Awwissu tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, l-imsemmi Calcedonio Carabott kien biegħ u ttrasferixxa l-*utile dominium* għaż-żmien li kien fadal, lil Salvatore Carabott, ir-raġel tal-intimata. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo* bis-saħħa ta' titolu ta' kiri li ġej minn titolu preċedenti ta' enfitewsi temporanja.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mir-risposta tal-intimata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Saverina *sive* Sylvia Carabott hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

---

[1] Dok. "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 12 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Saverina sive Sylvia Carabott, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Saverina sive Sylvia Carabott, 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(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 Saverina sive Sylvia Carabott **ma teċċediex** 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'residenza ta' żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 3.96 metri fil-pjan terran waqt li fl-ewwel sular għandu faċċata ta' ċirca 4.00 metri. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-fond jinsab fi stat *finished* u ta' manutenzjoni tajba.

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 għoxrin elf ewro (€120,000).

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**[5]**,** 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"*

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' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) fis-sena.

[5] **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).

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-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

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

3. Jilqa' it-tielet talba jordna illi l-kera tal-fond bin-numru tletin (30) ġja numru għoxrin (20) fi Triq is-Salvatur, Marsaxlokk 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 Saverina sive Slyvia Carabott għall-ammont ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) fis-sena, 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.

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