BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 824/2021 LC

CECILIA JOSEPHINE DEPASQUALE (KI 0627747M), THERESA MARIA RIZZA DEPASQUALE (KI 0364151M) u JAMES DEPASQUALE (KI 0702355M)

vs

ĠORĠ PACE

(KI 626848M)

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cecilia Josephine Depasquale, Theresa Maria Rizza Depasquale u James Depasquale fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiffisa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u dan b;effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li joġgħbu jiffissa dan il-Bord;

II. Alternattivament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a tenur tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-

kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimat Ġorġ Pace fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) hu m'għandu ebda propjetà oħra għajr fejn jirrisjedi (ii) huwa m'għandux mezzi sabiex jakkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant jiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċax barra fit-triq (iii) illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimat, il-benefikati li huwa għamel, l-istat finanzjarju tiegħu u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tiegħu;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iii) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Edgar Caruana Montalto u David Cilia 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 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-1 ta' Marzu 2013[1] jirriżulta li l-fond *de quo* kien jappartjeni bħala nofs indiviż lil missierhom u n-nofs l-ieħor lil ommhom, li wkoll kienet parteċipi fl-imsemmija dikjarazzjoni. Ma tressqet ebda prova li ommhom ġiet nieqsa minn dakinhar tad-dikjarazzjoni causa mortis u lanqas xi xhieda tar-rikorrenti biex jikkonfermaw il-posizzjoni tagħhom illum-il ġurnata.

Illi kif inhuwa risaput, madanakollu, l-kawża odjerna għandha titmexxa minn "sid il-kera" aktar milli minn "sid il-propjetà". Illi ma tressqet ebda eċċezzjoni jew prova illi r-rikorrenti m'humiex is-sidien tal-kera u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

[1] A fol. 19 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru li l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta' €208.92 fis-sena, liema kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat stess jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u li m'għandux mezzi biex jakkwista propjetà residenzjali oħra.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess fir-risposta tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Ġorġ Pace 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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 l-intimat Ġorġ Pace **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette fuq żewġ sulari fi Triq Dun Marju Ħal-Qormi. Il-finituri tad-dar huma qodma b'partijiet jinstabu fi stat tajjeb u b'partijiet oħra li jirrikjedu manutensjoni. L-istruttura hija tal-ġebel tal-franka u partijiet mis-soqfa mibnijin bix-xorok u travi tal-injam filwaqt li partijiet b'soqfa tal-*concrete*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip u l-lok fejn tinstab il-propjetà u (ii) konsiderazzjoni ta' property comparables, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-propjetà huwa ta' tliet mija u sittin elf ewro (€360,000).

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**[2]**,** 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*

---

[2] **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).

> *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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef, erbgħa mija u tmenin ewro (€6,480) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond 114, Triq Don Mario, Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Ġorġ Pace għall-ammont ta' sitt elef, erbgħa mija u tmenin ewro (€6,480) fis-sena u jordna lill-istess Ġorġ Pace iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

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

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur