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

Rikors Nru: 820/2021 LC

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

vs

GIORGINA SIVE ĠORĠA MICALLEF
(KI 490954M)

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 jogħġbu 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-intimata Giorgina sive Ġorġa Micallef fejn sommarjament, eċċepiet li (i) l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom ta' sidien; (ii) l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi; (iii) ma jeżistux raġunijiet sabiex il-Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu ta' żieda u b'hekk iż-żieda m'għandhiex tkun fir-rata massima; (iv) l-intimata dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kirja u li l-pussess tagħha tal-fond huwa wieħed leġittimu u bbażat fuq titolu ta' kera skont il-liġi (v) il-valutazzjoni tal-periti m'għandhiex tieħu konsiderazzjoni tal-benefikati magħmulha u (vi) l-intimata għandha età avvanzata u din hija l-unika residenza tagħha u ma tipposjedix fond alternattiv.

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) illi l- r-rikorrenti għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tagħhom; (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-inkwilina tissodisfa 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-intimata wettqet 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 Kylie Ann Borg Marks u Rene Cutajar 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-intimata hijiex l-inkwilina 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

[1] A fol. 35 tal-atti proċesswali.

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*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru li l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata versu l-kera ta' €208.92 fis-sena, liema kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illi fir-risposta tagħha, l-intimata stess tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo* u li m'għandhiex residenza alternattiva.

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

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Giorgina sive Ġorġa Micallef 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-intimata, 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-intimata Giorgina sive Ġorġa Micallef **ma teċċedix** 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 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'dar f'kantuniera b'żewġt ikmamar tas-sodda fuq żewġ sulari u bl-arja tiegħu, sovrastanti għal kantina propjetà ta' terzi. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta' manutensjoni. Għalkemm hemm evidenza li kien hemm nar fil-passat, il-ħsara tidher li ġiet rimedjata u ma jidhirx li hemm ħsarat strutturali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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:

[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).

> *"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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% 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 erbgħin ewro (€3,040) 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 346, Triq il-Kbira, Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Giorgina sive Ġorġa Micallef għall-ammont ta' tlett elef u erbgħin ewro (€3,040) fis-sena u jordna lill-istess Giorgina sive Ġorġa Micallef tħallas 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-intimata tissodissfa it-test tal-mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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