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

Rikors Nru: 744/2021 LC

TABIB DOTTOR MARTIN MALLIA (K.I. 10961M),
CARMELO MALLIA (K.I. 631250M),
JOSEPHINE CAMILLERI (K.I. 899051M),
ANTHONY MALLIA (K.I. 494854M)
EMANUEL MALLIA (K.I. 153556M) U
GAETANA MERCIECA (K.I. 533165M) AĦWA MALLIA U B'DIGRIET DATAT IL-21 TA' FRAR 2022 ŻDIED INNOCENZO MALLIA (K.I. 0379749M)

vs

CARMELO BRINCAT (K.I. 547537M) U MARTU

CARMEN BRINCAT (K.I. 561941M), L-AWTORITÀ TAD-DJAR U INNOCENZO MALLIA (K.I. 0379749M) LI B'DIGRIET DATAT IL-21 TA' FRAR 2022 ĠIE ESTROMESS MILL-INTIMATI U ŻDIED BĦALA RIKORRENTI.

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Tabib Dottor Martin Mallia, Carmelo Mallia, Josephine Camilleri, Anthony Mallia, Emanuel Mallia u Gaetana Mercieca

aħwa Mallia, U Innoċenzo Mallia (K.I. 0379749M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Brincat; u

II. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża; u

III. F'każ li jirriżulta li l-intimati Brincat ma jissodisdawx it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimati Brincat sabiex jivvakaw fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxaw l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

IV. F'każ li jirriżulta li l-intimati Brincat jkunu jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, 29, Misraħ il-Kappillan Muscat, Ħamrun, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera;

Ra r-risposta tal-intimati Carmelo Brincat u martu Carmen Brincat fejn, sommarjament, eċċepew illi (i) l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom; (ii) l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iii) l-intimati huma pensjonanti u m'għandhomx alternattiva oħra, il-mezzi tal-intimati huma limitati u l-Bord għandu jieħu kont ta' dan il-fatt fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-bord għandu jikkostata 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f’każ li l-inkwilin jissoddisfa 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-intimati wettqu 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 Robert Musumeci u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi b’Rikors datat is-16 ta’ Diċembru 2021, ir-rikorrenti Tabib Dottor Martin Mallia et u Innocenzo Mallia talbu lil dan il-Bord jordna korrezzjoni fl-okkju tar-rikors promotur u tal-atti kollha sussegwenti sabiex kull fejn jirrikorru l-ismijiet tar-rikorrenti, jiżdied l-isem ta’ Innocent Mallia u sabiex kull fejn jirrikorru l-ismijiet tal-intimati, l-isem ta’ Innocenzo Mallia jitneħħa, liema talba ntlaqgħet b’Digriet datat il-21 a’ Frar 2022, ai termini tal-Artikolu 175 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Ra d-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;

Ikkonsidra;

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

Ikkonsidra;

Illi l-art li fuqha ġie kostruwit dan il-fond kienet akkwistata b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minn-nannu patern tar-rikorrenti Innocenzo Mallia mill-poter tal-kunvent ta' Santu Wistin, Valletta b'att tan-Nutar Alberto Sigismondo D'Andria tas-6 ta' Marzu 1939.[1] L-imsemmi Innocenzo Mallia ġie nieqes fit-3 ta' Mejju 1956 u b'testment datat it-28 ta' Lulju 1954 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami, il-wirt tiegħu iddevolva fuq is-superstiti tiegħu, fosthom missier ir-rikorrenti Gaetano Mallia. Gaetano Mallia ġie nieqes fis-27 ta' Diċembru 1976 filwaqt li l-mara tiegħu Gaetana Mallia ġiet nieqsa fis-16 ta' Lulju 1992. Il-wirt tagħhom kien regolat b'testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami fil-5 ta' Lulju 1966 u t-testment addizzjonali tal-imsemmija Gaetana Mallia redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-25 ta' Settembru 1987. Fil-wirt tal-imsemmija Gaetano u Gaetana Mallia kien hemm il-fond *de quo*.

Illi permezz tal-ftehim milħuq bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede, ratifikat fit-18 ta' Frar, 1993 il-propjetajiet li kienu jappartjenu lill-

[1] A fol.38 tal-Atti Proċesswali.

entitatjiet reliġjużi, inkluż l-fond *de quo* ġew waqgħu taħt l-amministrazjoni tal-Uffiċju Konġunt. Illi permezz ta' ittra maħruġa mill-Uffiċċju Konġunt datata s-07 ta' Marzu 2011[2], id-Direttur tal-Uffiċċju rrikonoxxa lir-rikorrenti, *in solidum*, bħala l-enfitewti tal-fond *de quo.*

Illi dawn id-dokumenti u datti ma ġewx kontradetti mill-partijiet u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma, *in solidum,* is-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi l-fond de quo huwa mikri lill-intimati Brincat b'kera protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi di più, mill-kopji tal-Karta tal-Identità tal-intimati jirriżulta illi l-indirizz residenzjali tagħhom hu propju l-fond *de quo*,

Illi b'hekk, abbażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finiijet biss ta' dawn il-proċeduri, l-intimati huma tassew l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Oscar Gerada ikkalkolat 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-intimat Oscar Gerada, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-

[2] Ref tal-Uffiċċju Konġunt: P/181/1997.

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 l-intimati Carmelo Brincat u Carmen Brincat ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 minn residenza fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew, fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwida viġenti ta' l-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekkwivali għal tlett mija u ħmistax-il elf Ewro (€315,000).

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**[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"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin ewro (€5,355) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

[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).

2. Jiċħad it-tieni talba, stante illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri, liema proċeduri ġew konklużi bil-preżenti;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond 29, Misraħ il-Kappillan Muscat, Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ħamest' elef, tlett mija u ħamsa u ħamsin ewro (€5,355) fis-sena, u jordna lill-intimati Carmelo Brincat u Carmen Brincat iħallsu lir-rikorrenti *in* solidum, il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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