Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Chairperson

Rikors Nru: 995/2021 LC

John Edward Vassallo (K.I. 0390646M)
Alex Vassallo (K.I. 702954M)
Anna Abela (K.I. 926144M)
Colette Sciberras (K.I. 082050M)
Albert Gatt (K.I. 422766M)
Joseph Gatt (K.I. 169264M)
Pierre Gatt (K.I. 320169M)
Carmen Gatt (K.I. 774637M)
Anna Bugeja (K.I. 54558M)
Jonathan Pace (K.I. 38447M)
Mary Rose Buhagiar (K.I. 318059M)
Pauline Sciberras (K.I. 915247M)
Colin Gatt (K.I. 78271M)
Claire Sciberras (K.I. 181476M)

vs

Carmen Cardona (K.I. 620340M)
Awtorità tad-Djar

Illum, 14 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta John Edward Vassallo, Alex Vassallo, Anna Abela, Colette Sciberras, Albert Gatt, Joseph Gatt, Pierre Gatt, Carmen Gatt, Anna Bugeja, Jonathan Pace, Mary Rose Buhagiar, Pauline Sciberras, Colin Gatt u Claire Sciberras datat is-7 ta' Diċembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Carmen Cardona (K.I 620340M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Carmen Cardona (K.I 620340M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u ċioè sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigwrad tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikkundanna lill-inkwilina intimata Carmen Cardona (K.I 620340M) tibda tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija l-inkwilina tal-fond de quo taħt titolu validu ta' kera; (ii) hija dejjem ħalset il-kera dovuta u wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iii) illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) hija wettqet diversi benefikati fil-fond; (v) iż-żieda ta' 2% m'hijiex tassattiva fuq il-Bord iżda hija fakultattiva ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (vi) hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi għandha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sidien unika tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jippreżentaw id-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Lorenzo Fenech u Nicolina Fenech (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) 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 tat-13 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 Rene Cutajar u l-Perit Anthony Robinson ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-fakultà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta' konċessjoni subemfitewtika ppublikata minn Nutar Dottor Victor Bisazza nhar it-3 ta' Ġunju 1967, l-aħwa Emanuele Vassallo u Maria Carmela Gatt kkonċedew il-fond *de quo* lil Alfred Dimech b'titolu ta' sub enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena minn dakinhar.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Emmanuele Vassallo ippublikata min-Nutar Dottor Joseph Abela fis-6 ta' Awwissu 2013,[1] ir-rikorrenti John Edward Vassallo, Anna Abela, Colette Sciberras

[1] Ara Dok "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.

u Alexander Mark Vassallo akkwistaw nofs (1/2) indiviż mill-fond *de quo* mill-poter ta' missierhom.

Illi kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Maria Carmela Gatt ippublikata min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fl-24 ta' Awwissu 2000,[2] ir-rikorrenti Pauline Sciberras, flimkien ma' ħutha Mary Pace, Joseph Gatt, Anthony Gatt u Maria Dolores Gatt akkwistaw n-nofs (1/2) indiviż rimanenti mill-fond *de quo* mill-poter ta' ommhom.

Illi l-imsemmija Mary Pace ġiet nieqsa fit-18 ta' Diċembru 2014 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppublikata minn Nutar Dottor David Joseph Borg fl-20 ta' Mejju 2021[3], ir-rikorrenti Mary Rose Buhagiar, Anna Bugeja u Jonathan Pace wirtu s-sehem indiviż propjetà tal-imsemmija defunta Mary Pace;

Illi l-imsemmi Joseph Gatt ġie nieqes fit-08 ta' Jannar 2016 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppublikata min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fit-18 ta' April 2016[4], ir-rikorrenti Albert Gatt, Joseph Gatt, Pierre Gatt u Carmen Gatt wirtu s-sehem indiviż propjetà tal-imsemmi defunt Joseph Gatt;

Illi l-imsemmi Anthony Gatt ġie nieqes fl-14 ta' Marzu 2014 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppublikata min-Nutar Dottor Malcolm Licari fit-12 ta' Lulju 2021[5], ir-rikorrenti Colin Gatt u Claire Sciberras wirtu s-sehem indiviż propjetà tal-imsemmi defunt Anthony Gatt;

Illi l-imsemmija Maria Dolores Gatt ġiet nieqsa fil-11 ta' Settembru 2018 u permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ppublikata

[2] Ara Dok "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "E" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "D" a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok "C" a fol. 11 tal-atti proċesswali.

min Nutar Dottor Malcolm Licari fit-28 ta' Lulju 2021[6], ir-rikorrenti Claire Sciberras, Colin Gatt, Pierre Gatt, Anna Bugeja, Joseph Gatt, Albert Gatt, Pauline Sciberras u Mary Rose Buhagiar wirtu s-sehem indiviż propjetà tal-imsemmija defunta Maria Dolores Gatt;

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi kif diġà msemmi, d-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo lil ċertu Alfred Dimech b'titolu ta' sub enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena minn dakinhar. Illi permezz tal-Att ta' Permuta ppublikat minn Nutar Dottor Victor Bisazza fit-12 ta' Diċembru1967[7] l-imsemmi Alfred Dimech kkonċeda b'titolu ta' permuta is-sub-dominju għaż-żmien li fadal lil Lucrezio Cardona. Illi r-rikorrenti ddikjaraw illi l-imsemmi Lucrezio Cardona huwa r-raġel tal-intimata u llum-il ġurnata huwa defunt.

Illi da parti tagħha, l-intimata tiddikjara fir-risposta tagħha illi hija l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl ta' dawn il-provi u dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Cardona hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

[6] Ara dok "E" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[7] Ara dok "H" a fol. 71 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmen Cardona, 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(7) 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Carmen Cardona **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 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'first floor maisonette, sovrapost għal maisonette ta' terzi fil-pjan terran. Il-fond jinkludi l-bejt u l-arja sovraposta. Il-post huma munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli.

Illi l-periti, 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 gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li

l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal erba' mija u għaxart'elef ewro (€410,000).

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**[8] **,** 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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat elef, tlett mija u tmenin Ewro (€7,380) fis-sena.

Deċide:

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

---

[8] **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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi Carmen Cardona hija l-inkwilina tal-fond 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab 24, Triq Samuel Taylor Coleridge, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' sebat'elef, tliet mija u tmenin Ewro (€7,380) fis-sena u jordna lill-intimata Carmen Cardona tħallas lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta safejn 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