BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1002/2021 LC

MARIA STAGNO NAVARRA (K.I. 540739M)

JOSEPH DEPASQUALE (K.I. 739140M)

(li miet fis-7 ta' Frar 2022 u li b'digriet datat it-30 ta' Mejju 2022 l-atti fir-rigward ta' Joseph Depasquale ġew leġittimati f'isem **ANTOINETTE DEPASQUALE (K.I. 385943M), IVAN DEPASQUALE (K.I. 288167M)** u **LENNART DEPASQUALE (K.I. 271871M)**)

ONOR. IMĦALLEF ANTON DEPASQUALE BA. LL.D. (K.I.76742M)

DR GEORGE DEPASQUALE MD (K.I. 103644M)

JOHN SIVE GIOVANNI DEPASQUALE (K.I. 490446M)

CARMEL DEPASQUALE (K.I. 742147M)

PAUL DEPASQUALE (K.I. 734549M)

GEMMA DEPASQUALE (K.I. 567351M)

VS

ALFRED PACE (K.I. 348138M) U

LUDGARDA PACE (K.I. 419139)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

(għal kull interess li jista' jkollha u bħala amicus Curiae)

Illum, 14 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Stagno Navarra, Joseph Depasquale, Onor. Imħallef Anton Depasquale BA. LL.D., Dr George Depasquale MD, John sive Giovanni Depasquale, Carmel Depasquale, Paul Depasquale u Gemma Depasquale datat l-10 ta' Diċembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test relattiv tal-mezzi tal-intimati inkwilini, sabiex jistabbilixxi jekk l-intimati inkwilini jgħaddux jew le mit-test relattiv tal-mezzi;

II. F'każ negattiv, u ċioè li ma jgħaddux minn tali test, allura jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji w opportuni, inkluż ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tal-2021, u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimati inkwilini mill-imsemmi fond wara li jagħti lill-intimati inkwilini perjodu qasir u perentorju ta' mhux aktar minn sentejn għal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi l-kumpens xieraq pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għal dan il-perjodu;

III. F'każ li, mill-banda l-oħra, fattwalment l-inkwilini intimati jissodisfaw il-kriterju tad-dħul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmi Att jew kwalsiasi regolament relattiv li jista' jemendah minn żmien għal żmien, allura l-Bord jogħġbu jiffissa l-kera xieraq fid-dawl ta' dak ipprovdut mill-artikolu 4A(2) tal-istess Att, billi jiġi l-ewwelnett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-imsemmi

fond, okkorrendo permezz tal-ħatra ta' periti appożiti mill-Bord, sabiex sussegwentement jirrevedu u jistabbilixxu l-kera xierqa li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond stmat abbażi tal-valur tal-1 ta' Jannar 2021, pagabbli mill-intimati inkwilini lir-rikorrenti; u

IV. Jordna li tali żieda fil-kera tkun applikabbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors skond dak provdut fl-artikolu 4(A)[6] tal-Ordinanza li tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini;

V. Jistabbilixxi ċirkostanzi fattwali u kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja, b'mod partikolari li ħadd, l-anqas membri familjari tagħhom, jgħixu magħhom u li konsegwentement, ma hemm ħadd li, potenzjalment, jista' jkompli l-kirja relattiva wara li jiġu nieqsa l-intimati, u

VI. B'riżerva li, jekk ikun il-każ, l-istess rikorrenti jkunu jistgħu jitolbu kwalsiasi awment ieħor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil ieħor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet, li jkunu lilhom permessi skont il-liġi – kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi.

B'riżerva ta' kwalsiasi dritt ieħor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, jew min minnhom, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subbizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimati datata l-25 ta' Frar 2022 fejn sommarjament eċċepew li (i) r-rikorrenti jikkonfermaw li huma

jirrisjedu fil-fond *de quo* b'titolu ta' kera; (ii) huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom u ħallsu l-kera; (iii) huma għandhom mezzi limitati ħafna (iv) fid-deliberazzjonijet tiegħu, il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-intimati (v) il-Bord għandu jasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi l-*causa mortis* tad-defunta Maria Grazia Depasquale (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-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 tat-13 ta' Jannar, 2022, 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra ir-rikors ta' Antoinette Depasquale, Ivan Depasquale u Lennart Depasquale datat it-28 ta' April 2022 fejn talbu li l-atti jiġu leġittimati f'isimhom stante l-mewt ta' Joseph Depaqsuale waqt il-mori tal-proċeduri;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħdha ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti huma lkoll aħwa ulied il-mejtin Grazia u Edgardo Depaqsuale. Illi permezz tal-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Agius nhar il-11 ta' Frar 1960[1] ir-rikorrenti, flimkien ma ħuhom il-Monsinjur Isqof Annetto Depasquale u ommhom Grazia Depasquale akkwistaw il-fond *de quo*, li preċedentement kien iġib in-numru 307. Illi l-imsemmija Grazia Depasquale ġiet nieqsa fil-25 ta' Novembru 1989 u permezz tad-denunzja relattiva,[2] sehemha mill-imsemmija propjetà iddevolva fuq uliedha. Illi l-Monsinjur Isqof Annetto Depasquale ġie nieqes fid-29 ta' Novembru 2011 u permezz tad-dikkjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Christine Abela nhar it-28 ta' Marzu 2012,[3] sehemu minn din il-propjetà ddevolva fuq ħutu r-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija u b'hekk il-

---

[1] Ara Dok "D1" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "D2" a fol 25 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "D3" a fol. 37 tal-atti proċesswali.

Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati u lill-axxendenti ta' Alfred Pace għal ftit aktar minn sebgħin sena. Filfatt jirriżulta mid-dikjarazzjoni tal-perit Albert Fenech datata s-6 ta' Ġunju 1990 u annessa mad-denunzja ta' Grazia Depasquale[4] illi l-fond *de quo* huma mikrija lil terzi għall-kera ta' LM35 fis-sena. Illi minn naħa l-oħra kemm ir-rikorrenti Carmel Depasquale fl-affidavti tiegħu[5] kif ukoll l-intimat Alfred Pace u l-intimata Ludgarda Pace fl-affidavits tagħhom[6] jikkonfermaw illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fuq l-iskorta ta' dawn il-provi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Alfred u Ludgarda Pace huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Alfred Pace u Ludgarda Pace 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

[4] A fol 27 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 44 tal-Atti proċesswali.
[6] A fol. 75 u 76 rispettivament tal-atti proċesswali.

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 Alfred Pace u Ludgarda Pace ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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-propjetà in kwistjoni hija dar antika mifruxa fuq żewġ sulari. Il-fond huwa miżmum b'mod sodisfaċenti. L-istruttura hi komposta minn ħitan ħoxnin tal-franka, travi tal-injam u xorok. Il-fond huwa soġġett għall-servitù ta' tieqa u ventilaturi mill-fond aġġjaċenti.

Illi l-periti tal-Bord, abbażi tar-rapport tagħhom u wara li kkonsidraw il-lok, il-posizzjoni u l-kondizzjoni tal-post jistmaw il-valur tal-propjetà, liberu u frank, fuq is-suq miftuħ fl-ammont ta' mitejn u sbatax-il elf ewro (€217,000).

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[7]**,** 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, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment 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' tlett elef, disgħa mija u sitt Ewro (€3,906) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitlobu illi l-awment tal-kera jsir b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors skond dak provdut fl-artikolu 4(A)[6] [recte: 4A(6)] tal-Ordinanza li tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini.

F'din it-talba, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi l-kera tiġi awmentata *pendenti lite* dawn il-proċeduri. Illi tenut kont taż-żmien relattivament qasir li ħadu l-preżenti proċeduri kif ukoll tal-fatt li ma saret ebda sottomissjoni waqt il-pendenza tas-smiegħ, fir-rigward ta tali żieda,

[7] **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-Bord qiegħed jiċħad din it-talba. Di più, il-Bord ma jarax raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 256 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan illi l-awment hawn orndat għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza odjerna.

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tal-ħames talba attriċi, ma tressqet ebda prova quddiem dan il-Bord li tindika jekk hemmx membri familjari jew terzi persuni oħra li jirrisjedu mal-intimati f'dan l-istess fond. Lanqas ma tressqet xi prova jew sottomissjoni li timmilita a favur ta' xi bdil fiċ-ċirkostanzi fattwali jew il-kondizzjonijiet tal-kirja *de quo.*

B'hekk, il-Bord qiegħed jiċħad din it-talba;

Ikkonsidra;

Fir-rigward tas-sitt talba attriċi, m'huwiex ċar x'qiegħed jintalab mir-rikorrenti u għaldaqstant il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess filwaqt li jirrileva li l-proviso tal-artikolu 4A(7) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola l-materja tal-awment fil-kera.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 306, Main Street, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Alfred Pace u Ludgarda Pace għall-ammont ta' tlett elef, disgħa mija u sitt Ewro (€3,906) fis-sena u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet għar-raġunijiet espressi f'din is-sentenza;

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tas-sitt talba;

6. 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