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

Rikors Nru: 577/2021 LC

CECILY FEDERICO (K.I. 312451M); MARGUERITE SIVE GRETA MART TONY NICHOLL (K.I. 779252M); PHILIP MICALLEF EYNAUD (PASSAPORT MALTI NRU 394390M);AMANDA ALOISIO (K.I. 465978M); CHANTAL ALOISIO (K.I. 387974M)

AVUKAT DOTTOR ALEXANDER BORG OLIVIER (K.I. 145446M); GEORGE SIMONDS (K.I. 298285M); STEFANO BORG OLIVIER (K.I. 394390M); JEAN-CLAUDE ALEXANDER BORG OLIVIER (K.I. 508568M);

ALEXANDER BETHUNE MATTEI (PASSAPORT MALTI NRU 1369716); LYDIA MATTEI (PASSAPORT IRLANDIZ NRU EM3219673) BĦALA TRUSTEES TAL-MEJJET GERALD MATTEI LI MIET FIT-22 TA' FRAR 1997;

vs

ROGER BARTOLO (K.I. 457827M)

MARY SIVE MAY BARTOLO (K.I. 306532M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cecily Federico, Marguerite sive Greta mart Tony Nicholl, Philip Micallef Eynaud, Amanda Aloisio, Chantal Aloisio, Avukat Dottor Alexander Borg Olivier, George Simonds, Stefano Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, Alexander Bethune Mattei u Lydia Mattei bħala Trustees tal-mejjet Gerald Mattei li miet fit-22 ta' Frar 1997 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Roger Bartolo (K.I. 457827M) u Mary sive May Bartolo (K.I. 306532M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li 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 regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 19, Triq Stella Maris, Tas-Sliema, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq mitfuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Roger Bartolo (K.I. 457827M) u Mary sive May Bartolo (K.I. 306532M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Roger Bartolo (K.I. 457827M) u Mary sive May Bartolo (K.I. 306532M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-preżentata tar-rikors odjern.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'rizerva u migħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) huma jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq; (ii) il-Bord għandu jqis diversi fatturi fl-ikkalibrar tal-kera, fosthom l-età tal-intimati, il-benefikati sostanzjali ferm li għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti etc; (iii) il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija u kwalunkwe awment fil-kera għandha tidħol għalih l-Awtorita' tad-Djar;

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) l-atturi għandhom jipproduċu u

jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (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-inkwilini jissodisfaw 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 tal-05 ta' Ottubru 2021, l-intimati wettqu t-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Hector Zammit u l-Perit David Pace ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-Digriet tiegħu tal-5 ta' Awwissu 2022, fejn il-Bord talab għal informazzjoni ulterjuri, kif ukoll in-nota ġuramentata tar-rikorrenti datata s-26 ta' Settembru 2022 u n-nota ġuramentata ta' l-intimati datata t-30 ta' Settembru 2022, ppreżentati in segwitu għall-imsemmi Digriet;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

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-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 jirriżulta mid-denunzja datata 9 ta' Lulju 1955[1] li l-fond *de quo* kien jappartjeni lid-defunt Alfred Mattei. Minn din id-denunzja jirriżulta illi l-werrieta tiegħu kienu (i) Veronica, mart id-defunt Maġġur Micallef Eynaud; (ii) Alexandra, mart id-defunt Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier u (iii) Gerald Mattei.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Anthony Abela fis-7 ta' Jannar 2013[2] jirriżulta illi l-imsemmija Veronica Micallef Eynaud mietet fl-14 ta' Jannar 2012 u kellha erbat' itfal, senjatament Marguerite sive Greta, mart Tony Nicholl; Cecily armla minn Egidio Federico; Philip Charles Micallef Eynaud u Carol Ann Micallef Eynaud (li premorjiet lill-ommha u wirtuha uliedha Amanda Aloisio u Chantal Aloisio).

Illi mit-testment redatt min-Nutar Dottor Sam Abela nhar id-19 ta' Ottubru 2007[3] jirriżulta illi Alexandra Borg Olivier innominat bħala l-eredi uniċi u universali tagħha lil uliedha Alexander Borg Olivier; Jean-Claude Borg Olivier, Angela Simonds u Peter Borg Olivier.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Philip Lanfranco fis-17 ta' Frar 2009[4] jirriżulta illi l-imsemmija Angela Simonds ġiet nieqsa fit-18 ta' Frar 2008 u l-wirt tagħha ddevolva fuq binha uniku George Simonds.

---

[1] Ara dok "KM2" a fol. 99 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "KM3" a fol. 105 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "KM4" a fol. 110 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "KM5" a fol. 112 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fis-26 ta' Marzu 2013[5] jirriżulta illi l-imsemmi Peter Borg Olivier ġie nieqes fid-19 ta' Mejju 2012 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ibnu uniku Stefano Borg Olivier.

Illi mid-dokument intitolat "*Deed of Appointment of new trustee and continuation of existing trustee exercising the statutory power of appointment under Section 10 of the Trustee Act, 1893"*[6] jirriżulta illi l-imsemmi Gerald Mattei miet fit-22 ta' Frar 1997 u r-rikorrenti Alexander Bethune Mattei u Lydia Mattei ġew istitwiti bħala *trustees* testamentarji tiegħu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mid-diversi atti pubbliċi hawn imsemmija u b'hekk, abbażi tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt illi <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u> r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fid-dikjarazzjoni magħmula mill-intimat Roger Bartolo nhar l-14 ta' Settembru 2022[7] hemm kopji ta' ftit riċevuti tal-kera mħallsa u hemm ukoll spjega tal-kera kif titħallas u lil min. Minn din id-dikjarazzjoni jirriżulta illi terz tal-kera hija mħallsa lil Peter Borg Olivier għan-nom tal-eredi tad-defunta Alexandra Borg Olivier; terz tal-kera hija mħallsa lil Cecily Federico għan-nom tal-eredi tad-defunta Vera Micallef Eynaud u terz tal-kera hija mħallsa lil Lydia Mattei għan-nom tal-eredi tad-defunt Gerald Mattei.

[5] Ara dok "KM5" a fol. 112 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok "ED1" a fol. 76 tal-atti proċesswali.
[7] Ara dok "KM1" a fol. 98 tal-atti proċesswali.

Illi di più, ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll fir-rikors tagħhom illi l-fond ilu mikri lill-intimati għal ħafna snin.

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjonijiet magħmulha kemm mill-intimati kif ukoll mir-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo 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-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 permezz ta' Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Luke Caruana fit-22 ta' Diċembru 2021, l-intimati ddonaw sehemhom minn xi propjetajiet sitwati fil-Għargħur lil uliedhom u dan sabiex jibbenefikaw minn inċentivi fiskali viġenti fil-perjodu tad-donazzjoni. Illi l-Bord, wara li ra r-regolament 4(4) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), huwa sodisfatt li l-intimati taw spjegazzjoni xierqa ta' dan it-trasferiment, tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tagħhom, inkluż l-età ferm avvanzata tal-intimati. B'hekk, il-Bord qiegħed isib li l-kapital tal-intimati, **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo <u>ma jeċċedux</u> 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f’dar kantuniera bejn Triq Stealla Maris u Triq il-Palazz Capua. Id-dar tikkonsisti f’residenza antika mibnija prinċipalment fuq żewġ sulari u xi kmamar fuq il-bejt, bl-arja tagħha. Il-post huwa antik però f’kondizzjoni tajba. L-aperturi huma tal-injam bil-persjani fuq il-faċċata.

Illi l-periti tal-Bord, abbażi ta’ dak riportat fir-rapport tagħhom, u wara li kkonsidraw il-lok, posizzjoni u kondizzjoni tal-fond, jistmaw il-valur tal-propjetà libera u franka fuq is-suq miftuħ fl-ammont ta’ ħames mija u għoxrin elf Ewro (€520,000).

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*

[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).

> *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-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef, u erba mitt Ewro (€10,400) 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 li t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 19, Triq Stella Maris, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo lir-rikorrenti *in solidum* għal-ammont ta' għaxart' elef, u erba mitt Ewro (€10,400) fis-sena;

3. Jilqa', in parte, t-tielet talba billi jordna lill-intimati Roger Bartolo u Mary sive May Bartolo iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum,

bħala d-data tas-sentenza u jiċħadha f'dik il-parti fejn qed jintalab illi l-awment jitħallas mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur