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

Rikors Nru: 786/2021 LC

EDITH MAMO (K.I. 116244M),
EUGENIA FALZON (K.I. 426951M),
EILEEN RITCHIE (K.I. 10258M),
MARIA ANNETTE GRECH (K.I. 247453M),
JOHANN DEMANUELE (K.I. 157877M) U
ETIENNE DEMANUELE (K.I. 194973M)

vs

ANTHONY (K.I.868538M) U MARY (K.I. 614645M) KONJUĠI EBEJER U B'DIGRIET TAL-LUM STESS L-ATTI ĠEW IRTIRATI FIL-KONFRONT TA' ANTHONY EBEJER STANTE L-MEWT TIEGĦU.

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Edith Mamo (K.I. 116244M) Eugenia Falzon (K.I. 426951M), Eileen Ritchie (K.I. 10258M) Maria Annette Grech (K.I.247453M), Johann Demanuele (K.I. 157877M) u Etienne Demanuele (K.I. 194973M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Anthony u Mary konjuġi Ebejer huma l-inkwilini tal-fond 109, Triq Lija, Żabbar ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess konjuġi Ebejer fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jordna li ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 109, Triq Lija, Żabbar.

IV. Jordna, f'każ li l-intimati konjuġi Ebejer ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess mill-fond 109, Triq Lija Żabbar, fi żmien massimu ta' sentejn (2) u jillikwida u jikkundanna lill-istess intimati jħallsu lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-inkwilin għal matul dan il-perjodu.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Ebejer u Mary Ebejer datata l-4 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 109, Triq Lija, Ħaż Żabbar taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa; (ii) illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi l-esponenti għandhom mezzi limitati u dan kif se jirriżulta fil-mori u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u ir-raba' talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; u (v) f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemporaw ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Novembru, 2021 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 r-rikorrenti għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors; u (vi) 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 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 Valerio Schembri u l-Perit Karl Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra ċ-ċertifikat tal-mewt tal-intimat Anthony Ebejer, li ġie nieqes fl-4 ta' Awwissu 2022;

Ra li r-rikorrenti ċedew l-atti fil-konfront tal-intimat Anthony Ebejer fis-seduta tal-lum stess iżda żammew ferm mar-rikors fil-konfront tal-intimat Mary Ebejer;

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' diviżjoni ppublikat min-Nutar Charles Vella Zarb fit-18 ta' Mejju 2018[1] il-fond bl-indirizz 109/111 Triq Lija Ħaż-Żabbar ġie assenjat lir-rikorrenti Edith Mamo, Eugenia Falzon, Eileen Ritchie u Ethel Demanuele (illum nieqsa) fi kwoti indaqs ta' wieħed u għoxrin

[1] Ara dok. 'A' a fol. 4 tal-atti proċesswali.

fil-mija (21%), filwaqt li r-rikorrenti Maria Annette Grech ġiet assenjata sittax fil-mija (16%). Bil-mewt tal-imsemmija Ethel Demanuele, is-sehem tagħha mill-propjeta imsemmija ddevolva permezz ta' prelegat favur uliedha, ir-rikorrenti Johann Demanuele u Etienne Demanuele, u dan kif jirriżulta mil-Att ta' dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa fit-12 ta' Settembru 2020. [2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Edith Mamo, Eugenia Falzon, Eileen Ritchie, Maria Annette Grech, Johann Demanuele u Etienne Demanuele huma s-sidien tal-tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimati konjuġi Ebejer jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala r-residenza tagħhom abbażi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-kirja preżenti hija fis-somma ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena. Fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond 109, Triq Lija, Ħaż Żabbar, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Ebejer hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.* Fir-rigward tal-intimat, id-defunt Anthony Ebejer, il-proċeduri ġew irtirati stante l-mewt tiegħu fil-mori tal-preżenti.

---

[2] Ara dok. 'B' a fol. 4 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Ebejer 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Mary Ebejer, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mary Ebejer 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'*house of character*, bin-numru 109, ġewwa Triq Lija, Żabbar. Il-kostruzzjoni tal-post, tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-injam u xorok.

Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000).

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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Ebejer hija l-inkwilina tal-fond 109, Triq Lija, Żabbar, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi it-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 109, Triq Lija, Żabbar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena u jordna lill-istess intimata Mary Ebejer tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodissfa t-test tal-mezzi.

5. 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