Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 1066/2021 LC

Angelo Cassar (K.I. 312444M)
Paul Cassar (K.I. 247247M)
Grezzju Cassar (K.I. 991345M)
Mary Rose Cassar (K.I. 35361M)
Jane Busuttil (K.I. 80662M)
Maria Rosaria Zarb (K.I. 877248M)
Carmena Cassar (K.I. 395137M) li B'digriet tal-24 ta' Ottubru 2022 ġiet estromessa mill-proċeduri.

vs

David Bianco (K.I. 71457M)
Georgia Bianco (K.I. 44965M)
Nigel Bianco (K.I. 174387M)
Clifford Bianco (K.I. 433290M)
u
l-Awtorità tad-Djar

Illum, 28 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Angelo Cassar, Paul Cassar, Grezzju Cassar, Mary Rose Cassar, Jane Busuttil, Maria Rosaria Zarb u *omissis* fejn,

għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 81, "Brother's Flat", appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-Test tal-Mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 81, "Brother's Flat", appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltrè li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimati Bianco ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati datata l-11 ta’ Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) huma jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond *de quo*; (ii) huma għandhom mezzi limitati ħafna u għandhom igawdu mill-protezzjoni tal-liġi; (iii) il-Bord, fid-deliberazzjonijiet tiegħu, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu limitat tal-intimati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-08 ta’ Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom iressqu jipprova it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom iressqu d-dikkjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Martin Cassar; (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 l-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 tal-20 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 Hector Zammit u l-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-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;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment datat it-22 ta' Ottubru 1973 redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius[1], missier ir-rikorrenti,[2] senjatament Martin Cassar, istitwixxa lil uliedu hemm indikati bħala eredi universali tiegħu. L-imsemmi Martin Cassar ġie nieqes fis-26 ta' Settembru 1998[3] u l-propjetà *de quo* ġiet dikjarata fid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli fit-2 ta' Diċembru 1988.[4] Illi wieħed minn ulied l-imsemmi Martin Cassar, senjatament Emmanuele Cassar ġie

[1] Ara dok D a fol,19 tal-atti proċesswali.
[2] Ara l-Affidavit ta' Paul Cassar a fol. 56 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "B" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[4] Ara fol. 82 tal-atti proċesswali.

nieqes fid-9 ta' April 1992[5] u l-wirt tiegħu ddevolva fuq uliedu Mary Rose Cassar u Jane Busuttil stante li miet *ab intestato*.

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 huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti ppreżentaw mar-rikors promotur numru ta' riċevuti ta' kera għall-fond *de quo*.[6] Illi Paul Cassar, fl-affidavit tiegħu, jistqarr illi f'xi żmien qabel l-1995, huma kienu krew il-fond de quo lill-intimati David Bianco u Giorgia Bianco. Da parti tagħom, l-intimati jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati 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 David Bianco u Georgia Bianco 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

---

[5] Ara Dok "E" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok "A" a fol. 5 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 David Bianco u Georgia Bianco **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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'appartament fl-ewwel sular bl-arja tiegħu sovrastanti propjetà ta' terzi persuni u aċċessibbli minn komun li fiħ taraġ biss. Hemm appartament ieħor ta' terzi fil-livell tal-appartament *de quo*. L-istruttura tal-fond tidher fi stat tajjeb. Il-finituri huma fi stat tajjeb ukoll.

Illi l-periti tal-Bord, wara li bbażaw il-valutazzjoni tagħhom skond il-metodoloġija rakkomandata mill-kamra tal-periti "Valuation Standards for Accredited Valuers" tal-2012 kif ukoll wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn jinstab il-fond; (iv) propjetajiet simili fis-suq; huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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**[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, 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' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) 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-intimati huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 81, "Brother's Flat", appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi,.

[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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna illi kera tal-fond bin-numru 81, “Brother’s Flat”, appartament numru 2, Triq il-Vitorja, Qormi, 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 għall-ammont ta’ tlett’ elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena, u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;

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