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

Rikors Nru: 886/2021 LC

FRANCIS PACE (K.I. 575146M)
MARY PACE (K.I. 653740M)
JOANNA LA ROSA (K.I. 445464M)

vs

VINCENT AZZOPARDI (K.I. 542350M)

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Francis Pace, Mary Pace u Joanna La Rosa fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut Azzopardi u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriteri ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għandu

jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembu tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u 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 mutandis*;

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tad-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 163, "Dorvin", Triq il-Ħarrub, Imsida mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk il-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-konvenut jiġi permess zmien sentejn sabiex il-fond jiġi vvakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimat Vincent Azzopardi datata it-22 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) r-rikorrenti jikkonferma li huwa jirrisjedi fil-fond de quo b'titolu ta' kera; (ii) huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu u ħallas il-kera; (iii) huwa għandu mezzi limitati ħafna (iv) fid-deliberazzjonijet tiegħu, il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-intimat (v) il-Bord għandu jasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma jordna l-iżgumbrament tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-04 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikkjarazzjoni causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata 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-inkwilina tissodisfa it-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-23 ta' Novembru 2021, 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Kevin Abela ippreżentaw 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-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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Fidi ta' ċens ippublikat min-Nutar Victor Bisazza fl-24 ta' Ġunju 1946,[1] id-dante causa tar-rikorrenti, senjatament Antonio u Rosario aħwa Pace akkwistaw din il-propjetà b'titolu ta' emfitewsi perpetwa mingħand ċerta Spiridione Muscat u dan permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Joseph Gatt fil-25 ta' Mejju 1939, liema ċens ġie mifdi fl-imsemmi kuntratt tal-1946. Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fit-23 ta' Jannar 1988,[2] ikkonċeda l-fond de quo b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil uliedu Josephine Pace, Gerolamo Pace u r-rikorrenti Mary Pace u Francis Pace. Illi b'kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fl-4 ta' Marzu 1989,[3] l-imsemmija ulied fdew iċ-ċens mingħand l-imsemmi missierhom Antonio Pace.

Illi fl-affidavits tagħhom, ir-rikorrenti Francis Pace[4], Mary Pace[5] u Joanna La Rosa[6] jikkonfermaw illi Rosario Pace miet fl-14 ta' Jannar 1980[7] u li b'testment redatt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fis-7 ta' Novembru 1966[8] huwa innomina bħala eredi universali u padruni tal-ġid kollu tiegħu lin-neputijiet tiegħu Josephine Pace, Gerolamo Pace u r-rikorrenti Mary Pace u Francis Pace, liema propjetà ġiet ukoll denunzjata mill-eredi fis-17 ta' Ġunju 1980.[9]

---

[1] Ara dok "1" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "5" a fol. 47 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "6" a fol. 55 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "FMJ1" a fol. 96 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok "FMJ1" a fol. 142 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok "FMJ1" a fol. 129 tal-atti proċesswali.
[7] Ara fol. 104 tal-atti proċesswali.
[8] Ara dok "9" a fol. 105 tal-atti proċesswali.
[9] Ara dok "10" a fol. 109 tal-atti proċesswali.

Illi skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech nhar is-17 ta' Settembru 2013[10] l-imsemmi Gerome Pace ġie nieqes fit-28 ta' Marzu 2013 u permezz tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Stephanie Muscat fis-26 ta' Jannar 2010, huwa istitwixxa bħala uniku eredi u padrun assolut ta' ġidu lil ħuħ, ir-rikorrenti Francis Pace.

Illi r-rikorrenti Joanna La Rosa, fl-affidavit tagħha tgħid illi hija l-propjetarja ta' kwart indiviż mill-propjetà *de quo* u dan mill-poter tal-imsemmija Josephine Pace. Illi skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fit-13 ta' Ġunju 1996,[11] l-imsemmija Josephine Pace nieqsa fit-22 ta' Diċembru 1995 u permezz tat-testment *unica charta* magħmul ma żewġha Brian Grima fl-atti tal-istess nutar fit-23 ta' Lulju 1990, l-imsemmi Brian Grima kien nominat bħala eredi tagħha. Illi skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Matthew Nicholas Borg fis-7 ta' Awwissu 2019,[12] l-imsemmi Brian Grima ġie nieqes fis-17 ta' Awwissu 2018 u nnomina lir-rikorrenti Joanna La Rosa bħala eredi universali u padruna assoluta tal-ġid kollu tiegħu.

Illi permezz tal-Att ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-27 ta' Diċembru 1973[13], l-imsemmi Antonio Pace ikkonċeda l-fond de quo lil ċerta Joseph Parnis b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal-żmien 17-il sena, dekorribbli mis-17 ta' Mejju 1967. Illi sussegwentement, b'Att ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-18 ta' Marzu 1974,[14] l-imsemmi Joseph Parnis ikkonċeda l-konċessjoni emfitewtika temporanja, għaż-żmien li fadal, lil Lawrence Schembri u l-istess Schembri, permezz ta' l-Att ippublikat

[10] Ara dok "8" a fol. 125 tal-atti proċesswali.
[11] Ara dok "12" a fol. 130 tal-atti proċesswali.
[12] Ara dok "13" a fol. 134 tal-atti proċesswali.
[13] Ara dok "2" a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[14] Ara dok "3" a fol. 36 tal-atti proċesswali.

min-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-20 ta' Marzu 1974,[15] ikkonċeda l-istess emfitewsi għaż-żmien li fadal lill-intimat Vincent Azzopardi.

Illi fl-affidavit tagħhom, ir-rikorrenti jikkonfermaw illi l-emfitewsi temporanja skadiet fis-7 ta' Mejju 1984 u l-intimat Vincent Azzopardi baqa' jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera derivanti mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-kera tal-fond filwaqt li l-intimat huwa effetivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Vincent Azzopardi 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(5) 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-intimat Vincent Azzopardi **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-

[15] Ara dok "4" a fol. 43 tal-atti proċesswali.

Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-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 tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran jew appartament fil-livell tat-triq iħares fuq u ftit elevat mill-istess Triq il-Ħarrub bl-arja fuqu u mingħajr kantina taħtu. Il-post għandu s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ installati u funzjonabbli. Il-post huwa antik b'ħitan tal-ġebel u soqfa tat-travi tal-injam imsaqqfa bix-xorok. B'mod ġenerali il-fond huwa abitabbli u f'kondizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjali li s-sit jista' għandu, kif ukoll (i) li qiegħed f'post ċentrali u fiż-żona stabbilita residenzjali; (ii) l-iżvilupp qed isir fl-inħawi u fl-istess triq, fuq propjetajiet simili għall-fond; (iii) l-arja tista tiġi żviluppata sa' ħames sulari u sular ieħor irtirat (iv) l-użu tal-metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala Comparative Method; (v) li l-fond eżistenti jinsab fil-livell tat-triq u (vi) il-kondizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni, hekk kif rawħ u ġie deskritt, fis-suq liberu u miftuħ, u stmat l-1 ta' Jannar 2021 jammonta għal 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[16]**,** 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' 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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba f'dik il-parti fejn il-Bord huma mitlub jirrevedi l-kera tal-fond bl-indirizz 63, "Dorvin", Triq il-Ħarrub, Msida u jiċħadha f'din il-parti fejn il-Bord jintalab jiżgombra

[16] **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).

lill-intimat mil-imsemmi fond u konsegwentement jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 63, "Dorvin", Triq il-Ħarrub, Msida, 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-intimat Vincent Azzopardi għal-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena u jordna lill-istess Vincent Azzopardi iħallas lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta 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