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

Rikors Nru: 423/2021 LC

JOSEPH MICALLEF
(K.I. 620938M)

vs

DESIDERIA MALLIA (K.I. 137137M)
U B'DIGRIET DATAT L-4 TA' FRAR 2022, L-ATTI FIR-RIGWARD TA' DESIDERIA MALLIA ĠEW TRASFUŻI GĦALL-FUQ L-EREDI TAGĦHA FILIPPA MALLIA (K.I. 230648M)
U
FILIPPA MALLIA
(K.I. 230648M)

Illum, 16 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Joseph Micallef fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond li b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati 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 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) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) 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-23 ta' Awwissu, 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 Arielle Agius u l-Perit Vincent Buhagiar ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 tal-fond 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi minn skrittura privata eżebita a fol. 37 tal-atti proċesswali jidher li ħut il-mara tar-rikorrenti, senjatament Mary Micallef, kienu ftehemu kif għandhom jaqsmu l-wirt tal-ġenituri tagħhom u jidher li mart ir-rikorrenti kien imissha l-fond *de quo*. Jirriżulta wkoll mit-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said datat id-29 ta' Ottubru 1997, illi r-rikorrenti u martu istitwixxew lil xulxin bħala eredi universali. Illi għajr għal dawn id-dokumenti, ir-rikorrenti ma ppreżenta ebda forma ta' prova oħra ta' titlu fuq il-fond. Jirriżulta, madnakollu, li għal dawn it-tip ta' proċeduri speċjali, ir-rikorrenti jrid jipprova biss li hu sid il-kera. Fir-rikors tiegħu, hu jiddikjara illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati għal żmien twil taħt titolu ta; kera u jħallsu kera fl-ammont ta' €209.64 bi skadenzi kull sitt xhur. Illi fir-risposta tagħhom, l-intimati wkoll jikkonfermaw li għandhom titolu lokatizzju fuq dan il-fond.

Illi fid-dawl tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt li <u>għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss</u> ir-rikorrenti huwa sid il-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-inkwilina Filippa Mallia, 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 tal-intimata, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata inkwilina Filippa Mallia 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-propjetà tikkonsisti f'*terraced house* ġewwa Misraħ Muxi, Żebbuġ. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa li wħud minnhom huma bit-travi tal-injam u ħadid u x-xorok. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta fir-rapport bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fit-22 ta' Novembru 2021 fl-ammont ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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[1]**,** 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' sebat' elef Ewro (€7,000) fis-sena.

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 li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

[1] **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).

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni tal-fond numru 23, Muxi Alley (ġja Misraħ Muxi) Żebbuġ u jiddikkjara illi l-kera tal-fond *de quo* għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq u jordna lill-intimata Filippa Mallia tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata fl-ammont ta' sebat' elef Ewro (€7,000), u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur