BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 505/2021 LC

NATHALIE XUEREB (K.I. 18362M)
PAUL COLOMBO (K.I. 461872M)
JACQUELINE POLANSZKY (K.I. 515573M)
JOSEPH COLOMBO (K.I. 687144M)
DOLORES GRECH (K.I. 197446M)
COSTANZA COLOMBO (K.I. 708447M)
ANTHONY COLOMBO (K.I. 300249M)
RITA MICALLEF (K.I. 988150M)
STELLA FALZON (K.I. 97353M)
JULIAN COLOMBO (K.I. 349754M)
ROSARIA GRECH (K.I. 702255M)
ALFRED COLOMBO (K.I. 316757M)
MARIA GRECH (K.I. 697140M)

vs

JULIAN SALIBA (K.I. 639553M) U

MARIA NORMA SALIBA (K.I. 31356M)

Illum, 16 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Colombo et fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati Julian Saliba u Maria Norma Saliba u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u 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 Julian Saliba u Maria Norma Saliba mill-fond suriferit bl-indirizz 17, St. Paul's Flats, Flat 2, Sqaq Tomna, San Ġwann, fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-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% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikkjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimati Julian Saliba u Maria Norma Saliba fejn eċċepew sommarjament, illi (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom; (ii) huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (iii) illi m'għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kirja imħallsa mill-intimati tenut id-dħul u il-mezzi tagħhom; (iv) illi jekk dan il-Bord jiffissa awment fil-kirja, il-Bord għandu jqis il-benefikati li saru mill-istess intimati; (v) illi jekk dan il-Bord se jiffissa kirja ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali żieda għandha tkun tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment; u (vi) illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, u li għalhekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-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-inkwilin jissodisfa 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' Settembru, 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 Alan Galea u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

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

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikata minn Nutar Dottor James Grech fis-7 ta' Marzu 2016[1] jirriżulta illi d-*dante causa* tar-rikorrenti, senjatament Giovanna Cini, ġja armla minn Paolo Colombo, mietet fil-21 ta' Novembru 2015[2] u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat l-1 ta' Ottubru 2003 hija nnominat lit-12-il uliedha, senjatament Maria Grech, Emmanuel Colombo; Joseph Colombo; Dolores Grech; Costanza Colombo; Anthony Colombo; Rita Micallef; Stella Falzon; Julian Colombo; Rosaria Grech; Alfred Colombo u Natahlie Xuereb. Emmanuel Colombo ġie nieqes qabel it-testratriċi u b'hekk sehemu mill-wirt *de quo* ddevolva fuq uliedu Paul Colombo u Jacqueline Polanszky. Illi jirriżulta li l-fond de quo kien jappartjeni lill-imsemmija Giovanna Ċini.

[1] Ara Dpl CM a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 27 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo*..

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati sa mill-1979 b'kera miżera ta' €289 fis-sena. Illi l-intimati ma ressqu ebda prova sabiex jikkontestaw din id-dikjarazzjoni u b'hekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Julian Saliba u Maria Norma Saliba huma tassew l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Julian Saliba u Maria Norma Saliba 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(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-intimati Julian Saliba u Maria Norma Saliba ma jeċċedux 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'appartament fil-livell terran bin-numru 17, St. Paul's Flats, Flat 2, Tomna Lane, San Ġwann u jinsab fiż-żona residenzjali ta' San Ġwann. Il-fond huwa fi stat finished. Il-finituri huma qodma u l-post għandu bżonn *refurbishment* u *upgrade*. Minn spezzjoni viżwali ġie nnutat li l-fond jinsab strutturalment f'kondizzjoni tajba. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Il-Periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess u wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, fosthom (i) konsiderazzjoni ta' property comparables u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma xogħolijiet relatati biex isir upgrade u refurbishment biex jiġi konformi mal-istandards imfittxija fil-ġurnata tal-lum huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih, bil-pussess battal, fuq is-suq ħieles, f'Jannar 2021 hu ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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, 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' tlett elef Ewro (€3,000) 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 twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

[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).

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'17, St. Paul's Flats, Flat 2, Sqaq Tomna, San Ġwann, 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 Julian Saliba u Maria Norma Saliba lir-rikorrenti *in solidum* għall-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. 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