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

Rikors Nru: 684/2021 LC

AUSTIN PSAILA (K.I. 0780747M)
ANTHONY PSAILA (K.I. 0079853M)
ANNA MARIA ROSSI (K.I. 0517654M)
JOSEPH PSAILA (K.I. 0041449M)
PHILIP PSAILA (K.I. 458357M)

vs

JASON CALLEJA
(K.I. 497071M)

Illum, 16 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors ta Austin Psaila, Anthony Psaila, Anna Maria Rossi, Joseph Psaila u Philip Psaila datat id-29 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Jason Calleja huwa l-inkwilin tal-fond 43, Triq Santa Margerita, Sliema ai termini u applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-

Oridinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Jason Calleja li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond 43, Triq Santa Margerita, Sliema fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna u jikkundanna lill-intimat Jason Calleja jibda jħallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

V. Jordna f'każ illi l-intimat Jason Calleja ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond 43, Triq Santa Margerita, sliema jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimat Jason Calleja fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) huwa dejjem ottempora ruħu mal-liġijiet viġenti u dejjem ħallas il-kera fil-pront u b'hekk ebda responsabilita jew ħtija ma tista tiġo adebitata lilu; (ii) l-intimat lest li jagħmel it-test tal-mezzi; (iii) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jieħu kont taċ-ċirkostanzi partikolari tal-intimat; (iv) l-awment għandu jkun ferm inqas mit-2% massimu stabbilit mil-liġi; (v) il-Gvern ta' Malta għandu jagħmel tajjeb għal kwalsiasi awment tal-kera.

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) l-atturi għandi jeżebixxu l-*causa mortis* tad-defunit awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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 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-14 ta' Ottubru, 2021 l-intimat wettaq 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 fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2022 ir-rikorrenti ppreżenta rapport peritali redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi ppreżentat fil-proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawża fl-ismijiet **Austin Psaila et vs Avukat tal-Istat et** (Rik Ġur Nru 87/2020 GM) u l-partijiet iddikjaraw li qegħdin jistrieħu fuqu.

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

Illi skont l-interpretazzjoni tar-riċerki rigward il-fond de quo redatta min-Nutar Dottor Matthew Agius data 3 ta' Mejju 2020,[1] jirriżulta illi l-fond de quo kien ġie akkwistat mill-awtur tar-rikorrenti Aristide Psaila tramite l-kuntratt ta' likwidazzjoni u diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tat-2 ta' Diċembru 1958. Jirriżulta wkoll li Astiride Psaila ġie nieqes fis-17 ta' Novembru 1969 filwaqt li martu Mary Anne Psaila ġiet nieqsa fis-27 ta' Diċembru 2013. Illi skont din id-dikjarazzjoni, il-propjetarji tal-fond *de quo* huma r-rikorrenti ulied l-imsemmija Arisitide u Mary Ann Psaila.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontardiċi dan l-istat kif deskritt mil-interpretazzjoni msemmija u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond de quo;

Ikkonsidra;

[1] Ara fol. 4 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimat jokkupa l-fond de quo ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan versu l-kera ta’ €221.16 fis-sena. Di più ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll sentenza datata it-3 ta’ Ġunju 2021 erogata mill-Qorti Ċivili, Prim’ Awla fl-ismijiet **Austin Psaila et vs l-Avukat tal-Istat et** (Rik Kost. Nru 87/20 GM) fejn dik il-Qorti rrikonoxxiet illi l-intimat de quo Jason Calleja huwa l-inkwilin tal-fond de quo u għaddiex sabiex jakkorda l-kumpens relattiv.

Illi b’hekk, abbażi ta din is-sentenza u dikjarazzjoni tar-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa tassew l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-inkwilin Jason Calleja 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat inkwilin Jason Calleja **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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-Perit Elena Borg Costanzi jirriżulta illi l-propjetà *de quo* tikkonsisti f'townhouse mibnija fuq tliet sulari. L-istruttura hija tradizzjonali magħmul b'xorok fuq travi tal-ħadid fuq ħitan tal-franka. Ħafna mix-xorok huma miksurin u qed jinżammu milli jaqgħu permezz tal-ħadid. Hemm ħtieġa li dawn ix-xorok jiġu mibdula.

Illi l-perit adottat il-comparison method sabiex tkun tista tasal għall-istima tal-propjetà u wara li qieset diversi fatturi u regolamenti, hi tal-opinjoni li l-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' tliet mija u għoxrin elf Ewro (€320,000).

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**[2]**,** 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"*

[2] **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).

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 erba' mitt Ewro (€6,400) 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-intimat Jason Calleja huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 43, Triq Santa Margerita, Sliema ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'43, Triq Santa Margerita, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-intimat Jason Calleja, iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata fl-ammont ta' sitt elef u erbgħa mitt Ewro (€6,400), u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilin, stante li jissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

6. 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