BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 957/2021 LC

MARY FATIMA VASSALLO (K.I. 285150M) U
ŻEWĠHA JOHN EDWARD VASSALLO (K.I. 390646M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

vs

ALFONSO DEPASQUALE (K.I. 353533M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 21 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Fatima Vassallo u ta' żewġha John Edward Vassallo għal kull interess li jista' jkollu datat l-24 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola u jikkwalifika bħala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-

Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) 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 oħra li jissostituwhom, ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-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 49, Triq San Ġużepp, Paola, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Alfonso Depasquale (K.I. 353533M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Alfonso Depasquale datata s-26 ta' Jannar 2022 fejn eċċepixxa: (i) Illi preliminarjament ir-rikorrent irid jipprova it-titlu (2) illi l-esponenti huwa persuna ta' mezzi minimi, huwa anzjan, ma għandu ebda propjetà immobbli oħra, u lanqas ma

għandu flejjes imfaddla jew assi oħrajn u dan se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, nonostante dejjem ħallas il-kera skond il-liġi u saħansitra iddepożita b'ċedola meta s-sid beda jirrifjuta l-kera; u għalhekk huwa inkwilin ai termini tal-liġi (iii)illi t-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda tenut kont li l-esponenti jissodisfa sija l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża (iv) illi l-esponenti m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta’ Jannar, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċu jesebixxu id-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Carmelo Caruana u Pauline Caruana (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 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-10 ta’ Diċembru, 2021 u tal-04 ta’ Jannar 2022, l-intimat wettaqt 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 Alan Galea u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw 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-sid tal-kera 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 il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo kien oriġinarjament akkwistat mill-ġenituri tar-rikorrenti Maria Fatima Vassallo, senjatament Pauline Caruana u Carmelo Caruana u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist pubblikat min-nutar Dottor Joseph Brincat fid-29 ta' Lulju 1965.[1]

Illi l-imsemmi Carmelo Caruana ġie nieqes fil-5 ta' Frar 1992[2] filwaqt li ommha Pauline Caruana ġiet nieqsa fis-26 ta' Novembru 1987.[3] Illi skond id-denunzji ippreżentati in atti Pauline Caruana wirtet fi 53/60 partijiet indiviżi mingħand id-defunt Carmelo Caruana[4] filwaqt li wirtet 7/60 mingħand id-defunta Pauline Caruana[5] biex hekk hija proprjetarja tal-intier kollu tal-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-

[1] Ara Dok “E” a fol, a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok “B” a fol.8 tal-atti proċesswali.
[4] Ara Dok “D” a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[5] Ara Dok “C” a fol. 11 tal-atti proċesswali

istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Mary Fatima Vassallo hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi il-fond de quo kien ġie mikri lill-intimat mid-dante kawża tagħhom u dan madwar 70 sena ilu.

Illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimat u b'hekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Alfonso Depaqsuale huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Alfonso Depasquale 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat intimat, kkalkolat 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(6) 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 Alfonso Depasquale **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-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f' dar li tinsab fil-livell tat-triq u għandu spazju intern ta' madwar 52 metri kwadri huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli. Il-post huwa antik b'ħitan tal-ġebel u b' soqfa tal-konkos kif ukoll travi tal-ħadid u xorok. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw id-diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll (i) li għandu kamra tas-sodda waħda (ii) qiegħed f'post ċentrali (iii) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method* (iv) il-kundizzjoni tal-fond, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€135,000).

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**[6]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[6] **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).

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’ elfejn u seba’ mitt ewro (€2,700) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddikjara illi l-intimat Alfonso Depasquale huwa hija l-inkwilin tal-fond bin-numru 49, Triq San Ġużepp Paola, u jikkwalifika bħala kerrej ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi ta’ din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 49, Triq San Ġużepp, Paola 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 mill-intimat għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) fis-sena u jordna lill-istess intimat Alfonso Depaqsuale iħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità diġà eżistenti bejn il-partijiet;

4. Jiċħad r-raba' talba stante illi l-intimat tissodisfa it-test tal-mezzi.

5. 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