Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 146/2022 LC

Natalina magħrufa bħala Nathalie Muscat (K.I. 121861M), Peter Micallef (K.I. Numru 493555M), Christopher Caruana (K.I. 37287M), Michelle Xuereb (K.I. 0466390M), Denise Caruana (K.I. 0524692M), Nadya Micallef (K.I. 99779M), Daniela Galea (K.I. 100977M), Leone Micallef (K.I. 678853M), Rueben Caruana (K.I. 238680M), Kevin Caruana (K.I. 568378M) u Ruth Vella Caruana (K.I. 308383M), *qua* eredi tad-defunt Giuseppe sive Joseph micallef (K.I. 40124M)

vs

Joseph Grech (K.I. 950945M) u Lorenza k/a Laura Grech (K.I. 546148M) u
l-Awtorita' tad-Djar bħala *Amicus Curiae*

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Natalina magħrufa bħala Nathalie Muscat (K.I. 121861M), Peter Micallef (K.I. Numru 493555M), Christopher Caruana (K.I. 37287M), Michelle Xuereb (K.I. 0466390M), Denise Caruana (K.I. 0524692M), Nadya Micallef (K.I. 99779M), Daniela

Galea (K.I. 100977M), Leone Micallef (K.I. 678853M), Rueben Caruana (K.I. 238680M), Kevin Caruana (K.I. 568378M) u Ruth Vella Caruana (K.I. 308383M), *qua* eredi tad-defunt Giuseppe *sive* Joseph micallef (K.I. 40124M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimati tal-mezzanin numru tmienja u tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-mezzanin numru tmienja u tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-mezzanin numru tmienja u tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar, 2022, u jikkundanna lill-intimati

> sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera jekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra kompetenti lir-rikorrenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Grech u Lorenza *sive* Laura Grech datata it-8 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) huma jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond tmienja u tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid u dan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (ii) illi huma ma jopponux għall-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex jassoġġettaw ruħhom għat-test tal-mezzi; (iii) illi huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tagħhom; (v) illi t-tieni talba għandha tiġi miċħuda stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu, 2022, 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 Robert Fenech u l-Perit Robert Musumeci 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 il-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-rikorrent humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tat-testment tad-defunt Giuseppe *sive* Joseph Micallef fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis datat il-31 ta' Ottubru 1973,[1] uliedu, senjatament Elena *sive* Lilian Caruana, Mary *sive* Miriam Galea, Catherine Caruana u r-rikorrenti Leone Micallef, Peter Micallef u Natalina *sive* Nathalie Muscat ġew nominati mid-defunt missierhom bħala eredi universali tiegħu fi kwoti indaqs bejniethom. In segwitu tal-imsemmi testement u bis-saħħa tal-attta'

[1] Dok "C" a fol. 28 tal-atti proċesswali.

dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja datat is-17 ta' Ottubru 2016, [2] ir-rikorrrenti Leone Micallef, Peter Micallef u Natalina *sive* Nathalie Muscat, flimkien ma' Catherine Caruana li illum hija mejta, u mar-rikorrenti Kevin Caruana, Rueben Caruana u Ruth Vella in segwitu tal-mewt ta' ommhom Elena *sive* Lilian Caruana, u r-rikorrenti Daniela Galea u Nadya Micallef in segwitu tal-mewt ta' ommhom Mary *sive* Miriam Galea akwsitaw il-mezzanin numru tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-imsemija Catherine Caruana mietet nhar it-3 ta' Lulju tas-sena 2021, u l-eredi tagħha huma r-rikorrenti Christopher Caruana, Michelle Xuereb u Denise Caruana. Fis-seduta ta' nhar il-15 ta' Lulju, 2022, il-konsulent legali tal-intimati ddikjarat għan-nom tagħhom illi huma jirrikonoxxu lir-rikorrenti kollha bħala s-sidien tal-fond mertu ta' dan ir-rikors.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess atti u d-dikjarazzjoni tal-intimati, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* kien ingħata b'titolu ta' kera lill-intimati Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech versu l-kera ta' tmintax – il lira maltija (Lm18) fis-sena. Kif jirriżulta mill-kopja tal-riċevuta, [3] il-kirja ta' sena għall-iskadenza li għalqet fid-disgħa (9) ta' Ottubru 2020 kienet fis-somma ta' €209.65. In oltrè, l-intimati stess fir-risposta tagħhom, jikonfermaw li huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera.

[2] Dok "D" a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "E" a fol. 36 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, kif ukoll mill-kopja tal-riċevuta, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech, kkalkolat 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(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 Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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 jikkonsisti f'residenza fuq tliet sulari bl-arja sovraposta. Il-faċċata għandha kejl ta' 1.36 metru fil-livell tat-triq u imbgħad tikber għal 4.69 metru mill-ewwel sular 'il fuq. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u tlieta u sittin elf ewro (€163,000).

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**[4]**,** 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

[4] **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).

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, mitejn u sittin ewro (€3,260) 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 illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-mezzanin numru tmienja u tletin (38), Dockyard Street, Raħal Ġdid, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Giuseppe Grech u Lorenza k/a Laura Grech għall-ammont ta' tlett elef, mitejn u sittin ewro (€3,260) fis-sena u jordna lill-istess intimati Grech sabiex iħallsu lir-rikorrenti in solidum, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' żewġ (2) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, u ta' Lulju ta' kull sena..

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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