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

Rikors Nru: 1142/2021 LC

L-AVUKAT DOTTOR GODFREY GAUCI MAISTRE (K.I. 482740M)
U MARTU JOAN GAUCI MASITRE (K.I. 173A)

vs

VICTOR GALEA (K.I. 354548M)
MICHELINA GALEA (K.I. 446350M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre (K.I. 482740M) u Joan Gauci Maistre (K.I. 173A) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Victor Galea (K.I. 354548M) u Michelina Galea (K.I. 446350M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u

kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 93, Qormi Road, Ħamrun għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġi stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundana lill-intimati Victor Galea (K.I. 354548M) u Michelina Galea (K.I. 446350M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' Marzu 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 Victor Galea u Michelina Galea datata l-4 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) in linea preliminari it-talbiet tar-rikorrenti huma nulli u bla effett stante li huma bbażati erronjament fuq bażi legali ħażina li iġġib magħha n-nullita' tar-rikors, stante illi oriġinarjament l-esponenti akkwistaw il-fond taħt titolu ta' emfitewsi temporanja, u għaldaqstant il-bażi legali li kellha tintuża f'din il-kawża kienet dik taħt l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux erronjament l-Artikolu 4A(3)(c)b tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif qegħdin jindikaw ir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom; (ii) illi in linea preliminari, u fir-rigward tat-tielet talba, l-intimati m'għandhom l-ebda konoxxenza tal-istess individwi kif qiegħed jiġi indikat mir-rikorrenti u għaldaqstant it-tielet talba għandha titqies nulla u bla effett; (iii) illi fil-mertu, ir-rikorrenti iridu jġibu prova tat-titolu fuq il-propjeta' mertu ta' dan ir-rikors; (iv) illi l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti; (v) illi l-intimati dejjem ottempraw ruħhom mal-obbligi tagħhom *qua* inkwilini, inkluż li anke wettqu manutenzjoni ordinarja u straordinarja bil-permess tas-sidien a spejjeż tagħhom; (vi) illi l-intimati dejjem ħallsu l-kera skont il-liġijiet viġenti tal-kera; liema liġijiet jiġu adottati mill-organu leġislattiv tal-istat u mhux minnhom; (vii) illi r-rikorrenti irridu jipprovaw il-valur tal-fond fis-suq fl-1 ta' Jannar 2021; (viii) illi l-intimati għandhom dritt legali li jibqgħu jiddetjenu l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera; (ix) illi l-intimati m'għandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex imorru jgħixu band'oħra u huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex jibqgħu f'din il-lokazzjoni skont il-liġi; (x) illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimati inkluż il-mezzi u l-eta' tal-intimati kif ukoll in-natura u l-limitazzjoni tal-fond; (xi) illi l-ebda danni

ma ġew ikkawżati jew qed jiġu kkawżati lir-rikorrenti; (xii) illi ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn l-intimati għandhom jiġu żgumbrati u għalhekk ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda; (xiii) illi ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord kif ukoll kwalunkwe awment jew bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera għandha tidħol fis-seħħ mid-data tad-deċiżjoni ta' dan il-Bord u għandha issir gradwalment; (xiv) illi kwalunkwe provi dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati għandhom jinżammu sigrieti bejn il-partijiet, filwaqt li dan il-Bord għandu jobbliga lir-rikorrenti sabiex iżommu kull informazzjoni dwar id-dħul u l-kapital tal-intimati kunfidenzjali; u (xv) l-intimati m'għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huma dejjem ottempraw ruħhom fedelment mal-liġijiet viġenti tal-kera.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 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 David Pace u l-Perit Hector Zammit ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 jinneċessità 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 r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tad-dar numru tlieta u disgħin (93) Qormi Road, Ħamrun, liema propjeta’ ġiet assenjata lilhom permezz ta’ żewġ kuntratti ta’ diviżjoni tal-5 ta’ Mejju 2008 u tal-4 ta’ Awwissu 2008, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel.[1]

Illi in oltrè, il-kopja tal-irċevuta għall-iskadenza mill-1 ta’ Mejju 2021 sat-30 ta’ April 2022, hija ffirmata mir-rikorrent senjatament l-avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre. Fid-dikjarazzjoni ġuramentata[2] tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi hekk kif iċ-ċens temporanju għalaq, iċ-ċens inbidel f’kirja skont il-liġi, u huma bdew iħallsu l-kera lil Dr. Godfrey Gauci Maistre.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega tali dikjarazzjoni, u fid-dawl tal-istess, 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* ilu mikri lill-intimati minn qabel is-sena 1995 u fil-preżent l-intimati qed iħalsu kera fl-ammont ta’ €422.33 fis-sena. L-intimati stess fir-risposta tagħhom u fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom jikonfermaw li huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b’titolu validu ta’ kera, u dana peress li oriġinarjament huma akkwistaw il-fond *de quo* taħt titolu ta’

---

[1] Dok. “PGM” a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “VG” esebit mat-test tal-mezzi tal-intimati.

emfitewsi temporanja, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-5 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut.[3] Bis-saħħa tal-imsemmi atti, l-intimat Victor Galea xtara u akkwista l-utile dominiu temporanju u benefikati għaż-żmien li kien baqa' minn sbatax – il sena li bdew jiddekorru mid-disgħa ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u tmienja u sebgħin tal-fond urban li jġib in-numru tlieta u disgħin (No 93) Qormi Road, limiti tal-Marsa, kif soġġett għaċ-ċens temporanju ta' sittin lira (Lm 60) fis-sena. Il-kopja tal-imsemmija riċevuta tikkonferma wkoll illi l-intimat Victor Galea ħallas il-kera għall-iskadenza mill-1 ta' Mejju 2021 sat-30 ta' April 2022.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess u mill-kopji tal-imsemmiji riċevuta tal-kera u l-att appena imsemmi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Victor Galea u Michelina Galea huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Victor Galea u Michelina Galea, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Victor Galea u Michelina Galea, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

---

[3] Dok. "A" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

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 Victor Galea u Michelina Galea **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha. Il-fond huwa mgħammar b'madum 'terrazzo' bħala pavimentar; aperturi esterni tal-metall, filwaqt li interni tal-injam. Il-fond huwa mgħammar bis-servizz ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat ġeneralment tajjeb. Il-propjeta' tinsab ġewwa żona ikklassifikata bħala '*Primary Town Centre*', b'għoli massimu ta' tlitt sulari u *semi-basement* u jfisser illi l-fond jista' jiżdiedlu sular ieħor fuq dak li ġia hemm.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' tlett 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 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 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 fis-sena (€7,000).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

[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).

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 Victor Galea (K.I. 354548M) u Michelina Galea (K.I. 446350M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 93, Qormi Road, Ħamrun 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 Victor Galea u Michelina Galea għall-ammont ta’ sebat elf ewro fis-sena (€7,000) fis-sena.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna lill-istess Victor Galea (K.I. 354548M) u Michelina Galea (K.I. 446350M) iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati stante jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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