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

Rikors Nru 993/21 LC

MARY HELEN SIVE EILEEN SCERRI (K.I. 73493M)
ALEXANDRA MIFSUD (K.I. 62545M)
DORIS PISANI (K.I. 616438M)
Li b'Digriet tal-14 ta' Ottubru 2022 l-atti fl-isem ta' Doris Pisani ġew trasfużi a favur tal-eredi tagħha Alan Pisani, Cedric Pisani u Jurgen Pisani
ALAN PISANI (K.I. 269268M)
CEDRIC PISANI (K.I. 429073M)
JURGEN PISANI (K.I. 5670M) U
VIOLET GALEA (K.I. 816939M)

vs

CARMEL COLEIRO (K.I. 547749M)

U

MARY COLEIRO (K.I. 287755M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Helen sive Eileen Scerri, Alexandra Mifsud, Doris Pisani, li b'Digriet tal-14 ta' Ottubru 2022 l-atti fl-isem ta' Doris Pisani ġew trasfużi a favur tal-eredi tagħha Alan Pisani, Cedric Pisani u Jurgen Pisani Alan Pisani, Cedric Pisani, Jurgen Pisani u Violet Galea fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-Art 12B (3) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

ii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

   a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond tal-esponent bin-numru erbgħa u erbgħin (44) fi Triq Brittania ġewwa Ħal Luqa;

   b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponeneti;

   c) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponeneti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

iii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

   a) Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-

fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim fejn il-partijiet;

b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-inkwilin ma jistgħax iċedi jew jissulloka il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-09 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) 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 Carmel Coleiro (K.I. 547749M), u Mary Coleiro (K.I. 287755M) datata it-18 ta' Mejju, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li :

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija ċioe' l-fond numru 44, Sqaq Pawlu Magri Numru 2, Luqa, ingħatat lilhom b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Carmel u Mary konjuġi Coleiro huwa ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;

4. Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-*fond de quo* u jikkwalifikaw bhala 'kerrej' ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-Sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, ċioe permezz ta' Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro eet vs Avukat Ġenerali et, deċiza nhar it-13 t'April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibigħu il-fond;

6. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B (2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

7. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anke l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti ta' l-intimati;

8. Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrilevaw wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' ssir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B (6) tal-Ordinanza;

9. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjeta' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 Etienne Fenech u l-Perit Kylie Ann Borg Marks ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi 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 b'Att ta' Konċessjoni Emfitewtika temporanja ppublikata minn-Nutar Dottor John Tabone Adami fis-27 ta' Jannar 1976, id-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-istess data. Illi hekk kif ġiet terminata l-konċessjoni enfitewtika fis-26 ta' Jannar 1993, l-intimati baqgħu jiddetjenu l-fond de quo b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija, anzi l-istess intimati jiddikjaraw ili huma l-inkwilini f'dan il-fond.

B'hekk, abbażi ta' dan il-Bord huwa sodisfatt għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmel u Mary konjuġi Coleiro, 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 tal-intimati 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.

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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Carmel Coleiro u Mary Coleiro **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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'residenza mifruxa fuq żewġ sulari b'aċċess esklussiv għall-bejt u għall-arja tiegħu. Jidher li l-fond kellu xi tibdiliet strutturali kif ukoll fil-finituri li saru matul is-snin, uħud aktar riċenti minn oħrajn. Il-fond jidher li hu f'kondizzjoni aċċettabbli ta' manutensjoni u huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jidhru li huma funzjonabbli.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw dak kollu li hemm inkluż fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta, fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles, bl-arja tagħha, fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

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**[1]**,** 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:

[1] **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).

> *"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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu illi l-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew f'parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom;

Illi f'dan ir-rigward, ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova jew sottomissjoni sabiex il-Bord jiddipartixxi mid-disposizzjonijiet ġenerali tal-liġi li jirregolaw dawn it-talbiet. B'hekk, il-Bord qiegħed jiċħad din il-parti mit-talbiet tagħhom;

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 t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa', in parte, t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 44, Triq Brittania, Ħal-Luqa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u jordna u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena, filwaqt li jiċħad il-bqija tat-tielet talba;

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