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

Rikors Nru: 394/2021 LC

ANNUNZIATA SIVE NANY CALLEJA (KI 1062046M) F’ISIMHA PROPJU U GĦAN-NOM T’OĦTHA JOSEPHINE PIROTTA (KI 62851M), HELEN ATTARD (KI536949M), MARIA STELLA BEZZINA (KI 622352M), SALVINA SIVE SYLVIA GAUCI (KI 585254M) U EMMANUEL GAUCI (KI 814058M)

vs

CHARLES D’ALFONSO (KI 028694M),
BERNARDINA D’ALFONSO (KI 226842M),
STEPHAN D’ALFONSO (KI 336670M) LI PERMEZZ TA’ NOTA DATA L-10 TA’ ĠUNJU 2022, L-ATTI ĠEW ĊEDUTI FIL-KONFRONT TIEGĦU
U L-AWTORITÀ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-PROĊEDIMENTI

Illum, 25 ta’ Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Annunziata sive Nancy pro et noe fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna t-Test tal-Mezzi tal-konvenuti D'Alfonso ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)(S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

II. F'każ illi l-konvenuti D'Alfonso jissodisfaw it-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru tnax (12), preċedentement tnejn u għoxrin (22), f'Carla Lane ġewwa Birkirkara għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-kovenuti D'Alfonso sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

III. F'każ illi l-konvenuti D'Alfonso ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-Test tal-Mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuti D'Alfonso għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

IV. Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subbizzjoni u bir-riżerva: (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għola *pendente lite* skont l-artkolu 12B(6); u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimati Charles D'Alfonso, Bernardina D'Alfonso u Stefan D'Alfonso datata l-1 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament

eċċepew illi (i) fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport peritali dettaljat li jindika l-valur tal-propjetà, (ii) l-intimati jissodisfaw il-kriterji għat-test tal-mezzi, (iii) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jieħu konsiderazzjoni tal-benefikati mwettqa fil-fond mill-inkwilini, (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, iż-żieda għandha tkun gradwali u f’rata inqas mill-massimu stabbilit mil-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-19 ta’ Awwissu 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien unika tal-fond; (ii) l-aturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt John Gauci, (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa 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’ Awwissu, 2021, 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 fis-seduta tal-24 ta’ Jannar 2022 id-difensur tal-intimati ddikkjara illi l-intimat Stephen D’Alfonso m’għadux jirrisjedi f’dan il-fond. Ra wkoll il-kopja tal-karta tal-identità tal-intimat Stephen D’Alfonso, ppreżentata fit-3 ta’ Marzu 2022 li turi li huwa jirrisjedi fi propjetà oħra u mhux dik mertu tal-kawża odjerna.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Stephanie Cassar u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi permezz ta' nota datata l-10 ta' Ġunju 2022, ir-rikorrenti ċedew l-atti tal-kawża odjerna fil-konfront ta' Stefan D'Alfonso.

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-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mid-dikjarazzjoni *Causa Mortis* datata l-10 ta' Lulju 2013 ippublikat min-nutar Dottor Dorita Galea Medati[1], ir-rikorrenti Annunziata sive Nancy Calleja, f'isimha propju kif ukoll in rappreżentanza ta' oħta Josephine Pirotta; Helen Attard, Maria Stella Bezzina, Salvina sive Sylvia Gauci u Emanuel Gauci wirtu mill-poter ta' missierhom *id-decuius* Giovanni magħruf bħala John Gauci, *inter alia* id-dar numru tnax (12) Carla Lane, Birkirkara, liema propjetà intirtet mid-*decuius* mingħand iz-zijiet tiegħu Maria Carmela sive Carmela u Vincent aħwa Micallef u mingħand ommu

[1] A fol. 4 tal-Atti proċesswali.

Giuseppa nee' Micallef. Illi din il-propjetà hija dik soġġetta għal dawn il-proċeduri.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Annunziata sive Nancy Calleja, Josephine Pirotta, Helen Attard, Maria Stella Bezzina, Salvina sive Sylvia Gauci u Emanuel Gauci huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-Att Pubbliku datat it-3 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[2] jirriżulta li missier ir-rikorrenti, senjatament *id-decuius* John Gauci, flimkien ma ommu Giuseppa Gauci, kienu kkonċedew lil Carmelo sive Charles D'Alfonso il-fond nurmu 22 li jinsab f'Carla Lane, Triq Santu Rokku, Birkirkara b'titolu ta' emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' 21 sena dekorribbli mis-26 ta' Ġunju 1978, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM 54 (illum €125.79) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi mat-tmien tal-konċessjoni emfitewtika fil-25 ta' Ġunju 1999, iċ-ċens temporanju ġie konvertit f'kera prottetta bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'dan illi l-kera ġiet awmentata għal Lm 108 (€251.58) fis-sena. Bit-tħaddim tal-Att X tal-2009, il-kera pagabbli ġiet awmentata għal €285.04 fis-sena, pagabbli b'erba skadenzi ta' €71.26 kull tlett xhur bil-quddiem, u dan anke kif jirriżulta mill-irċevuta annessa mar-rikors promotur[3].

[2] Dok "B", a fol. 20 tal-Atti proċesswali.
[3] Ara dok "Ċ" a fol. 26 tal-Atti Proċesswali.

Illi di più jirriżulta mid-dikkjarazzjoni ġuramentata tagħhom[4] li l-intimati Charles D'Alfonso u Bernardina D'Alfonso huma koppja miżżewġa u jirrisjedu fil-fond *de quo* filwaqt li l-intimat Stephan D'Alfonso m'huwiex inkwilin ta' dan il-fond stante li jirrisjedi fi propjetà differenti.

Ikkonsidra;

Illi għar-rigward tat-Test tal-Mezzi, madanakollu, ir-Regolament 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) jistipola li fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Dan ir-regolament ma jiddiskriminax bejn sitwazzjonijiet fejn kopja hija meqjusa bħala inkwilina *in solidum* u sitwazzjonijiet fejn wieħed biss mill-konjuġi huwa meqjus bħala inkwilin.

B'hekk, minkejja li ġie stabbilit li fiċ-ċirkostanzi odjerni l-inkwilin huwa Charles D'Alfonso, it-Test tal-Mezzi għandu jsir kemm fuq l-intimat Charles D'Alfonso kif ukoll fuq l-intimata Bernardina D'Alfonso.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Charles u Bernardina D'Alfonso, ikkalkolat 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 tal-intimati Charles u Bernardina D'Alfonso, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-

[4] Annessa mad-dokumentazzjoni relevanti għat-Test tal-Mezzi.

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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi ebda wieħed mill-intimati konjuġi D'Alfonso ma jeċċedi il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 jinsab fiċ-ċentru ta' Birkirkara, fi sqaq dejjaq li jikkonsisti f'binjiet residenzjali. L-Isqaq m'huwiex aċċessibbli għall-vetturi. Il-propjetà tikkonsisti f'dar residenzjali mibnija fuq żewġ sulari. L-arja tappartjeni lill-fond. L-arja abitabbli interna tal-fond hija ta' ċirka 80 metru kwadru filwaqt li l-arja esterna hija ta' cirka 42 metru kwadru, għal total ta' ċirka 122 metru kwadru. Il-fond għandu 'l fuq minn ħamsin sena. Il-finituri jikkonsistu minn taħlita ta' dawk antiki u oħrajn li saru matul is-snin u jinkludu paviment stil antik iddisinnjat, kif ukoll madum tat-tip "terrazzo". Il-fond huwa fornut bis-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ. Għalkemm il-fond jistab fi stat abitabbli, jeħtieġ manutensjoni minħabba problemi ta' umdità. Jirrikjedi wkoll xogħolijiet ta' mmodernizzar sostanzjali sabiex jitqies konformi mal-istil tal-ħajja tal-lum.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw is-segwenti fatturi, ċioè: (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni b'arja gross ta' cirka 122 metru kwadru; (ii) l-istat ta' manutensjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn tinstab il-propjetà u (iv) propjetajiet simili fis-suq, huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka mija u sebgħin elf Ewro (€170,000)

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**[5]**,** 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-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Illi minkejja li l-intimati eċċepew illi fil-kalkolu tal-awment tal-kera il-Bord għandu jqis il-benefikati estensivi li saru minnhom fil-fond, ma

[5] **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).

tressqet ebda prova ta' dawn il-benefikati u allura l-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jikkostata jew jikkonsidrhom.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €3,400 fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimati hija fis-sens li r-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li fuqu qed isiru l-preżenti proċeduri u li għaldaqstant jeħtieġilhom jippreżentaw rapport dettaljat li jindika l-valur tal-fond *de quo*.

Illi l-Artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola, *inter alia,* li kull meta jkun jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman. Illi dan l-artikolu jorbot idejn il-Bord bl-istima magħmula mill-membri tekniċi tiegħu. Dan ifisser li anke jekk ir-rikorrenti ressqu kwalunkwe prova rigward il-valur tal-propjetà, il-Bord huwa marbut mal-istima magħmulha mill-Membri tiegħu, salv dawk iċ-ċirkostanzi kif applikabbli a tenur tal-Att IV tal-2022.

Għalhekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

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 wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 12, preċedentement 22, f'Carla Lane, Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement, jordna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-kera fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena u konsegwentement jordna lill-intimati Charles D'Alfonso u Bernardina D'Alfonso jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

3. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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