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

Rikors Nru: 1042/2022 LC

LUCIANO SIVE LUCIO DEMICOLI (K.I. 227550M)
MICHELINA DEBONO (K.I.234547M)
LOURDES ARMLA MINN LAWRENCE MANGION (K.I.574045M)
DOTTOR RITA MART MALCOLM MICALLEF (K.I.642959M)
DORIS DEMICOLI (K.I.309536M)
CARMEL DEBONO (K.I.1763M)
VINCENZA ARMLA MINN JOSEPH MANGION (K.I.246038M)
ANDREW MANGION (K.I.333758M)
MARGARET SAID (K.I.536759M)
LAWRENCE MANGION (K.I.169962M)
LUKE MANGION (K.I.547463M)
PAULINE MART ANTHONY CAMILLERI (K.I. 286869M)
DONALD MANGION (K.I.183281M)
JASON AZZOPARDI (K.I.79391M)
TIZIANA AZZOPARDI (K.I.58693M)
ANDRAIN MART MICHAEL HEERAN (PASSAPORT BRITTANIKU NRU:553828367)
ANNETTE MARIE SAAD (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 528822708)
ANGELA MARIA PATTERSON (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 539009161)
ANDREW JOSEPH VELLA (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 466340943)
CARMELA ARMLA MINN ANDREW MIFSUD (K.I. 63731M)
RITA BROOME (INCOME TAX NO: 888348802)
GERALD VELLA (INCOME TAX NO: 888349404)

PATRICIA VELLA (INCOME TAX NO: 888348901)
ANDREANA VELLA (INCOME TAX NO: 888349405)
EMANUEL VELLA (INCOME TAX NO: 88349008)
LUCIANO VELLA (INCOME TAX NO: 888349206)
ANTHONY FENECH ((K.I.174447M)
CARMELO FENECH (K.I. 611238M)
MARY MART ALFRED SAMMUT (K.I. 568944M)
MARIA DOLORES MART JOSEPH FALZON (K.I.758952M)
JANE LEGALMENT SEPARATA MINN EMANUEL AQUILINA (K.I. 222357M)
JOSEPH FENECH (K.I. 628961M)

vs

GRAZIO VELLA (K.I. 720844M) U

MARIA DOLORES VELLA (K.I. 132655M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Luciano sive Lucio Demicoli et fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Grazio Vella (K.I. 720844M) u Maria Dolores Vella (K.I. 132655M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 33/34, Triq il-Parroċċa, Luqa u jikkwalifikaw bħala kerrejja 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 tal-intimati Grazio Vella (K.I. 720844M) u Maria Dolores Vella (K.I. 132655M) 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 60, Triq l-Assunta, l-Marsa u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimati Grazio Vella (K.I. 720844M) u Maria Dolores Vella (K.I. 132655M) 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-intimati għas-subizzjoni u b’riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Grazio Vella (K.I. 720844M) u Maria Dolores Vella (K.I. 132655M) datata l-01 ta’ Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi :

1. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju, l-esponeneti ma jopponux għall-ewwel talba tar-rikorrenti stante illi huma l-

inkwilini tal-fond 33/34, Triq il-Parocca, Luqa u jikkwalifikaw bħala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi fil-mertu, jingħad li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16,11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti, u kwindi huma la għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma għandhom jiġu żgumbrati minnu kif mitlub;

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, la darba d-dħul u l-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża u in adempiment tad-digriet mogħti mill-Bord ai fini tal-prova tal-mezzi, m'għandux ikun hemm l-ebda reviżjoni kif mitlub;

4. Illi inoltre u bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi l-kirja , il-Bord għandu jagħmel dan wara li jqis li l-esponenti huma komproprjetarji ta' wieħed minn sittax (1/16) parti indiviża tal-fond in kwistjoni, (i) il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u (ii) l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża;

5. Illi fi kwalunkwe' każ, it-talbiet tal-attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi; (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; (v) 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 (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 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 Rene' Cutajar u Anthony Robinson 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-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Ilil r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma kompropjetaraji ta 15/16-il sehem indiviż tal-fond de quo u dan mill-eredità ta’ Ignazio sive Lucio u martu Maria Vella li mietu fit-2 ta’ Diċembru 1948 u s-7 ta’ Marzu 1949 rispettivament. Illi l-fond iddevolva għal fuq erba’ mill-ħamest’ulied tal-imsemmija Ignazio sive Lucio u martu Maria Vella, senjatament Francesca Demicoli, Paul Vella, Maria Carmela Briffa u Felicia Fenech. Ir-rikorrenti huma l-eredi ta’ l-aħwa Vella.

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-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo kien ġie mikri lill-intimati diversi snin ilu. Illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimati, anzi huma stess iddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta’ dan il-fond u b’hekk, <u>għall-finijiet biss ta’ dawn il-</u>proċeduri il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Grazio Vella u Maria Dolores Vella 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(6) u 5(7) rispettivament 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) u 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-intimati Ignazio sive Lucio u martu Maria Vella **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 in kwistjoni jikkonsisti f'dar vi tlett ikmamar tas-sodda fuq żewġ sulari. Għandu bitħa mdaqqas interna u ġnien kbir fuq wara. Għandu wkoll żewġt' ibjar. Il-fond huwa mibni bil-ġebel u possibiliment bis-sejjieħ fil-kmamar l-aktar antiki. Għalkemm il-finituri huma użabbli, huwa rakkomandat manutensjoni regolari u eventwalment rinnovazzjoni tal-fond.

Illi l-periti tal-Bord adottaw il-comparison method u hija l-opinjoni tagħhom, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tentut kont

l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' ħames mija u disgħin elf Ewro (€590,000).

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:

> *"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' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħdax-il elf, mitejn u għaxar Ewro (€11,210) fis-sena.

Deċide:

[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).

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Grazio Vella u Maria Dolores Vella huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 33/34 Triq il-Parroċċa, Luqa u jikkwalifikaw bħala kerrejj ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi ta’ din it-tifsira.

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

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 33/34 Triq il-Parroċċa, Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta’ ħdax-il elf, mitejn u għaxar Ewro (€11,210) fis-sena u jordna lill-istess intimati Grazio Vella u Maria Dolores Vella 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 kull Jannar, fl-ewwel ta’ April, u fl-ewwel ta’ Lulju u fl-ewwel ta’ Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad r-raba’ talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

5. 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-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur