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

Rikors Nru 828/21 LC

L-AVUKAT DR PETER CARUANA GALIZIA (ID30056M) BĦALA PROKURATUR TAL-ASSENTI STANLEY PARKER (ID20637M)

vs

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 6 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-Avukat Dr Peter Caruana Galizia nomine fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

- L-esponenti nomine jitlob bir-rispett, li dan il-Bord jiffissa l-kumpens abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 11(5) tal-Kap 125 u dan b'effett mill-1 ta' Jannar.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet:

i. Illi l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond;

ii. Illi dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

iii. Illi l-ġudizzju mhux integru għax irid jitħarrek ukoll bħala konvenut l-okkupant u jekk il-kera qed tiġi aċċettata mis-sid allura tkun inħolqot kirja biex b'hekk japplika l-Art 4A tal-Kap 69. U għalhekk ikun irid isir test tal-mezzi.

iv. Illi l-okkupant irid jitħarrek ukoll biex f'każ ta' nuqqas ta' koperazzjoni biex jingħata aċċess dan il-Bord ikollu setgħa biex l-aċċess isir stante li l-okkupant ikun parti fil-proċeduri.

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 isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żvillupat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dan il-Bord.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-azzjoni odjerna qed issir ai termini tal-Artikolu 11(5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lill-persuna li

jkollha t-titolu għal bini, tagħmel talba sabiex il-kumpens li jitħallas dwar ir-rekwiżizzjoni jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tad-dar ta' abitazzjoni fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Illi jirriżulta illi l-fond *de quo*, senjatament l-appartamenti internament immarkati bin-numru 4 u 5, fil-fond numru 66 Triq Santa Luċija Valletta, kienu jappartjenu lil ċerta Giulia Parker li ġiet nieqsa fl-10 ta' Awwissu 1991. Permezz tat-testment *unica charta* redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datat il-21 ta' Jannar 1991, il-fond de quo ingħata b'titolu ta' prelegat lir-rikorrenti Stanley Parker. Illi di più, ir-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar xehed illi skonthom, il-propjetarju ta' dan il-fond huwa Stanley Parker.

Illi b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Stanley Parker huwa il-persuna li għandha titolu għall-bini u b'hekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità intimata qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti nomine jiddikjara bil-ġurament illi huwa qatt ma rċieva kera direttament mill-okkupant u li Stanley Parker, jew il-predeċessuri tiegħu, qatt ma rrikonoxxew lill-okkupant bħala inkwilin. Filfatt, Dr. Caruana Galizia stqarr li hu jirċievi, għan-nom tal-klijent tiegħu, is-somma ta' €420 fis-sena direttament mill-Awtorità tad-Djar. Xehed ukoll li għalkemm appartamenti fi ħdan l-istess blokk inħarġitilhom ordni ta' De-rekwiżizzjoni, dawn l-appartamenti *de quo* għadhom kolpiti bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u b'hekk l-azzjoni kellha ssir ai termini tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b’hekk, jirriżulta ampju li l-fond għadu kolpit bl-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni u li m’hemm ebda relazzjoni bejn ir-rikorrenti u bejn l-okkupant. B’hekk, fil-fehma tal-Bord, id-disposizzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta m’humiex applikabbli mentri huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta’ Malta li huma applikabbli.

B’hekk, it-tielet eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar qed tiġi b’dan miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mill-periti jirriżulta illi il-fond in kwistjoni jinsab fi triq prominenti ftit ‘il-bogħod minn Triq ir-Repubblika. L-appartament huwa residenza u lijifforma parti minn palazzo li kien imqassam f'ħames appartamenti. Il-proprjetà in kwistjoni tinsab fit-tielet u l-aħħar livell u l-aċċess għaliha huwa tramite taraġ komuni. Il-fond igawdi minn gallarija Maltija u żewġ gallarijiet tal-ħadid li huma formanti parti minn faċċata artikolata li għandha bżonn manutenzjoni u restawr f'xi partijiet.

Il-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' l-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs u l-pożizzjoni tagħha, il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu fl-ewwel ta' Jannar 2021, huwa ta' ħames mija u għoxrin elf Ewro (€520,000).

Ikkonsidra;

Illi l-Bord, fl-ikkallibrar tal-perċentwali, ser iżomm quddiem għanjejħ primarjament il-valur attribwit mill-membri tekniċi lil dan il-fond, kif ukoll il-kobor tal-appartament u l-fatt li huwa ftit metri ‘l-bogħod miċ-ċentru tal-Belt Valletta. Għandu veduti laterali tal-Port ta’ Marsamxett u jikkonsisti minn **żewġ** appartamenti u mniffdin

f'wieħed. Illi tenut kont ta' dan kollu, l-Bord hu tal-fehema li l-perċentwal taż-żieda tal-kera għandu jkun dak ta' 2%, b'dan illi l-kumpens għar-rekwiżizzjoni għandu jkun fl-ammont ta' €10,400 fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi l-Bord qiegħed, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u, abbażi tal-Artikolu 11(5) tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jawmenta l-kumpens dwar ir-rekwiżizzjoni tal-appartamenti internament immarkati bin-numru 4 u 5, fil-fond numru 66 Triq Santa Luċija Valletta għal 2% tal-valur tal-propjetà u konsegwentement jiffissa l-kumpens dovut għall-ammont ta' €10,400 fis-sena.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur