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

Rikors Nru: 1148/2021 LC

SALVINA MICALLEF (K.I. 292931M)
RAYMOND MICALLEF (K.I. 219360M)
YVONNE MERCIECA (K.I. 356161M)
SUSANNA MUSCAT (K.I. 561962M) U
JOANNA MICALLEF (K.I. 421068M)

vs

MARIA CONCETTA BARBARA (K.I. 593750M)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Salvina Micallef (K.I. 292931M), Raymond Micallef (K.I. 219360M), Yvonne Mercieca (K.I. 356161M), Susanna Muscat (K.I. 561962M) u Joanna Micallef (K.I. 421068M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ illi dan il-Bord issib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond bin-numru 8, Triq Dun Mikiel Cassar, Żejtun;
(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ illi dan il-Bord issib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrivedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond bin-numru 8, Triq Dun Mikiel Cassar, Żejtun, għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modilitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-deskrizzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa inġunta in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn

jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma 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 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 (v) f’każ li l-inkwilina tissodisfa 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-intimata Maria Concetta Barbara datata is-7 ta’ Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi (i) hija tabita fil-fond bl-indirizz 8, Triq Dun Mikiel Cassar, Żejtun, u dan b’titolu ta’ kera; (ii) illi hija dejjem ħalset il-kera dovuta filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iii) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar il-varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed in konsiderazzjoni id-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe reviżjoni ta’ kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna lill-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn; u (vi) l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f’artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-20 ta’ Jannar, 2022, l-intimata wettqet 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Mark Camilleri ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw huma propjetarji tal-fond bin-numru 8, Triq Dun Mikiel Cassar, Żejtun. Bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Giuseppe Sammut fl-14 ta' Mejju 1948,[1] Carmela Camilleri akkwistat il-fond in kwistjoni. Fl-affidavit tagħha,[2] ir-rikorrenti Salvina Micallef tikkonferma illi hija u żewġha, George Micallef, huma l-eredi ta' Carmela Camilleri, li kienet ħabiba tal-familja. Ir-rikorrenti preżentaw kopja tat-testment ta' Carmela Camilleri redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius,[3] fejn ħalliet bħala werrieta universali tagħha lir-rikorrenti Salvina Micallef u lil George Micallef. Kif tixhed ir-rikorrenti Salvina Micallef, żewġha George Micallef illum huwa mejjet, u kif jirriżulta mit-testment[4] tiegħu datat l-1 ta' Diċembru tas-sena 1994 redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, huwa ħalla l-użufrutt ġenerali tal-wirt kollu tiegħu b'titolu ta' legat lil martu r-rikorrenti Salvina Micallef, filwaqt li

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "SM1" a fol. 42 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "CC" a fol. 33 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "GM" a fol. 35 tal-atti proċesswali.

nnomina lill-uliedu Raymond Micallef, Yvonne Mercieca, Susanna Muscat u Joanna Micallef bħala eredi universali tiegħu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi il-fond *de quo* huwa mikri lill-intimati għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u erba' ewro (€204) li jitħalsu kull 31 ta' Marzu bil-quddiem. Ir-rikorrenti jispjegaw illi l-kopja tar-riċevuta annessa mar-rikors promotur hija fir-rigward tal-aħħar skadenza imħallsa mill-intimata għall-perjodu ta' bejn il-31 ta' Marzu 2021 sa 31 ta' Marzu 2022. L-intimata stess fir-risposta tagħha kif ukoll fl-affidavit tagħha[5] tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond peress li hija għandha titolu validu fil-liġi u l-istess fond jikostitwixxi l-unika residenza tagħha u li hija m'għandhiex propjeta' oħra fejn tista' tmur.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Concetta Barbara hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Maria Concetta Barbara, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[5] Dok. "CMB1" a fol. 40 tal-atti proċesswali.

(Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Maria Concetta Barbara, 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi Maria Concetta Barbara **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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’residenza antika fuq żewġ sulari b’aċċess dirett minn Triq Dun Mikiel Cassar. Is-sit mhuwiex sovrastanti jew sottopost għal propjetajiet ta’ terzi. Il-fond huwa f’kundizzjoni adegwata u miżmum b’mod aċċetabbli. Il-fond huwa pjuttost arjuż u mdawwal minħabba l-fatt li l-kmamar kollha jieħdu d-dawl direttament minn fuq it-triq jew minn fuq il-bitħa nterna. Il-fond huwa mgħammar bis-servizz ta’ dawl, ilma u drenaġġ, iżda jeħtieġ modernizzar għall-ħtiġijiet tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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**[6]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

[6] **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-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba, stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ t-tielet talba, u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru tmienja (8), Triq Dun Mikiel Cassar, Żejtun 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-intimata Maria Concetta Barbara għall-ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt ewro (€4,400) fis-sena u jordna lill-intimata Maria Concetta Barbara tħallas il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru;

4. 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