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

Rikors Nru: 742/2021 LC

JOSEPH VELLA (K.I. 183654M)
JOHN VELLA (K.I. 391256M)

vs

HELEN GRECH

U

VICTOR VELLA, HELEN MIFSUD, PAUL VELLA, WENDY DERBYSHIRE, JACQUELINE DERBYSHIRE U DORALISSA DERBYSHIRE GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHOM

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Vella (K.I. 183654M) u ta' John Vella (K.I. 391256M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna reviżjoni fil-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja tal-fond 123, John Borg Street, Birkirkara, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan.

II. Jordna lill-intimata Helen Grech u/jew lill-Awtorita' kompetenti kemm-il darba jkun il-każ, jħallsu dik il -kera ġdida hekk stabilita minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, u dana mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrent skond il-liġi.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-26 ta' Novembru tas-sena 2021 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 ta' Victor Vella, Helen Mifsud, Paul Vella, Wendy Derbyshire, Jacqueline Derbyshire u Doralissa Derbyshire datata d-9 ta' Diċembru tas-sena 2021, fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) preliminarjament għandu jiġi kkoreġut l-okkju tal-kawża sabiex jiġu inseriti n-numri tal-karta tal-identita' tal-partijiet kollha u jsir il-korezzjoni sabiex l-isem "Wendy Berbyshire" jiġi jaqra "Wendy

Derbyshire"; (ii) illi l-esponenti jaqblu li huma, flimkien mal-atturi, is-sidien tal-fond 123, John Borg Street, Birkirkara, hemm lok li jsir it-test tal-mezzi, jiġu apuntati l-Membri Tekniċi u jingħataw provvedimenti inkluż żieda fil-kera skont l-Att XXIV tas-sena 2021; (iii) illi huma jixtiequ li l-kera dovuta lilhom titħallas lil Victor Vella f'isem l-esponenti, u mhux lill-atturi. Illi l-atturi u l-esponenti Vella u Mifsud għandhom sehem ta' 1/10 kull wieħed mill-propjeta' filwaqt illi l-esponenti Debyshire għandhom sehem ta' 1/6 kull wieħed mill-propjeta' u (iv) l-esponenti jipprotestaw li jħallsu spejjeż tal-atturi u/jew ta' partijiet oħra.

Ra illi fis-seduta tat-19 ta' Settembru 2022 dawn l-intimati Victor Vella, Helen Mifsud, Paul Vella, Wendy Derbyshire, Jacqueline Derbyshire u Doralissa Derbyshire ddikkjaraw illi minkejja li huma mħarrka bħala intimati, huwa effettivament il-kompropjetarji ta' dan il-fond u għaldaqstant ma jeħtieġux iwettqu t-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-intimata Helen Grech tal-11 ta' April, 2022, fejn sommarjament, eċċepixxiet fost l-oħrajn illi (i) fl-ewwel lok, u in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom skont il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawża; (ii) illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari, ir-rikorrenti naqsu milli jistabilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jiġu msejsa l-pretensjonijiet tagħhom; (iii) illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi rilevanti u għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda; (iv) illi kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan sabiex ma jinħolqx piż sproporzjonat għall-esponenti u (v) kemm il-darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna illi kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali

u f'rata anqas mir-rata massima ta' 2% stabbiita fil-liġi, hekk kif inhuwa fi-deskrizzjoni ta' dan il-Bord li jiffissa.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimata Helen Grech 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 Kevin Abela u l-Perit Arielle Agius 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti u l-intimati Victor Vella, Helen Mifsud, Paul Vella, Wendy Derbyshire, Jacqueline Derbyshire u Doralissa Derbyshire humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi ai termini tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis magħmula mir-rikorrent Joseph Vella, tal-4 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar

Dottor Nicholas Briffa,[1] jirriżulta illi l-imsemmi Joseph Vella, flimkien mar-rikorrent l-ieħor John Vella, u l-intimati Victor Vella, Paul Vella u Helen Mifsud, ilkoll aħwa Vella, wirtu n-nofs indiviż tal-mezzanin bin-numru uffiċċjali mija u tlieta u għoxrin (123) fi Triq John Borg, Birkrikara, u dana wara l-mewt ta' ommhom Lugrezia Vella. L-intimati Jacqueline Derbyshire, Wendy Derbyshire u Doralissa Derbyshire akwistaw ir-rimanenti tan-nofs indiviż tal-istess fond, bis-saħħa tal-att[2] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-8 ta' Novembru tas-sena 2022, fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice, u dana wara l-mewt ta' ommhom Rose Derbyshire.

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 flimkien mal-intimati Victor Vella, Helen Mifsud, Paul Vella, Wendy Derbyshire, Jacqueline Derbyshire u Doralissa Derbyshire huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata bil-kera ta' €240 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kirja daħlet fis-seħħ qabel is-sena 1995. L-intimata Helen Grech fl-affidavit tagħha tikkonferma illi hija ilha tirrisjedi fil-fond sa mis-sena 1971 u llum hija għandha 76 sena. In oltre', l-intimati Victor Vella, Helen Mifsud, Paul Vella, Wendy Derbyshire, Jacqueline Derbyshire u Doralissa Derbyshire illi huma komprepjetarji ta' dan il-fond flimkien mar-rikorrenti, fir-risposta tagħhom ukoll jaqblu illi l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa suġġett għall-kirja li ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995.

[1] Dokument esebit a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "DA" a fol. 53 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-istess inkwilini, u r-rimanenti tas-sidien tal-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Helen Grech hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Helen Grech, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Helen Grech, 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(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 Helen Grech **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-proprjeta' in kwistjoni tikkonsisti f'mezzanin jew appartament fl-ewwel livell 'il fuq mit-triq, iħares fuq l-istess Triq John Borg u bl-arja fuqu. Il-fond għandu total ta' 99 metri kwadri bħala spazju fis-sulari kollha u li minnhom bħala spazju intern hemm madwar 95 metri kwadri imsaqqfin u żewġ gallarijji miftuħa fuq żewġ metri kwadri l-waħda, iħarsu fuq it-triq. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Il-post huwa antik, mibni wara l-gwerra, u b'ħitan tal-ġebel u b'soqfa tal-konkos. B'mod ġenerali, il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba.

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 tletin elf ewro (€230,000).

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**[3]**,** 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*

[3] **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).

> *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 sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond 123, John Borg Street, Birkirkara 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 Helen Grech għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena;

2. Jordna lill-intimata Helen Grech sabiex tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum*, b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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