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

Rikors Nru: 197/2022 LC

JOSEPH OLIVA (K.I. 0627045M),
DOMENIC OLIVA (K.I. 0927448M),
MAURIZIO *SIVE* MAURICE OLIVA (K.I. 0274547M) U
IMELDA MERCIECA (K.I. 0140454M)

vs

1. **JOSEPH ROGERS (K.I. 408746M)**
2. **L-AWTORITA' TAD-DJAR**

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Oliva (K.I. 0627045M), Domenic Oliva (K.I. 0927448M), Maurizio *sive* Maurice Oliva (K.I. 0274547M) u Imelda Mercieca (K.I. 0140454M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Joseph Rogers *ai termini* tar-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) skond dak ipprovdut, *inter alia*, fl-Artikoli 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jiddeċiedi u Jiddikjara li l-ammont ta' kera pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond 'Flat 3, St. Patrick's Flats, Triq Dobbie, Paceville, San Ġiljan' għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn għoxin (01.01.2022), u li, konsegwentement, għandhom jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' dak ipprovdut fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

III. Jordna lill-intimat Joseph Rogers sabiex jibda jħallas l-ammont ta' kera rivedut, *ossia* l-ammont determinat b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tieni (2) talba suesposta, skond il-modalitajiet relattivi ffissati għal dan il-għan u b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-Rikors.

IV. F'każ li l-intimat Joseph Rogers ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi, Jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mertu ta' dawn il-proċediment skond dak ipprovdut fl-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja kwalsijasi ordni u/jew direttiva oħra meħtieġa f'dan ir-rigward.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni tiegħu, u b'riżerva għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni oħra, ċivili u/jew kostituzzjonali, talvolta spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-10 ta' Ġunju 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. L-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat *inter vivos*; (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-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 r-risposta tal-intimat Joseph Rogers datata l-24 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) huwa jabita fil-fond Flat 3. St. Patrick Flats, Triq Dobbie, Paceville, San Ġiljan, u dan b'titolu ta' kera; (ii) illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) illi jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi peress li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk għandu jgawdi 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-esponent; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe reviżjoni ta' kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna lill-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; u (vi) l-esponenti jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 2022, l-intimat wettaq 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 Maria Roberta Mallia u l-Perit Duncan Mifsud 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond mertu dawn il-proċeduri kien ġie oriġinarjament akkwistat mir-rikorrenti Domenic Oliva, bis-saħħa tal-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tat-3 ta' Jannar 1972. Sussegwentement, l-istess Domenic Olivia biegħ u ttrasferixxa l-istess fond, lir-rikorrenti l-ieħor Maurizio *sive* Maurice Oliva, u dan permezz tal-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat is-27 ta' Frar tas-sena 1973. Finalment, u bis-saħħa ta' att pubbliku ieħor, senjatament dak ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat l-14 ta' Settembru 1989, ir-rikorrenti Maurizio *sive* Maurice Oliva, filwaqt li żamm kwart (1/4) indiviż mill-fond għalih,

assenja it-tlett kwarti (3/4) indiviżi tal-istess fond lir-rikorrenti l-oħra, senjatament lil Joseph Oliva, Domenic Oliva u Imelda Mercieca.

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* ilu mikri lill-intimat mill-bidu tas-snin sebgħin, u għalhekk ferm qabel l-1 ta’ Ġunju tas-sena 1995, u dan bil-kera ta’ mitt lira fis-sena. Fis-sena 2009, propju fl-14 ta’ Diċembru tas-sena 2009, ir-rikorrenti flimkien mal-intimat għamlu skrittura[1] privata li rregolat ir-relazzjoni lokatizja ta’ bejnithom. Ir-rikorrenti preżentaw ukoll diversi riċevuti[2] tal-ħlas tal-kera, illi jikkonferma l-ħlasijiet tal-kera magħmula mill-intimat fir-rigwrad tal-fond in kwistjoni. In oltre’, l-intimat stess fir-risposta tiegħu u fl-affidavit[3] tiegħu jikkonferma illi huwa jabita fil-fond *de quo* u dan b’titolu validu fil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti preżentati u mid-dikjarazzjoni tal-intimat inifsu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Rogers huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;
Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Joseph Rogers, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-

[1] Dok. “D” a fol. 24 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “E” a fol. 25 – 27 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. “A” a fol. 75 tal-atti proċesswali.

Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Rogers, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 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 Joseph Rogers **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</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 fi flat ta' żewġt ikmamar tas-sodda li jinsab fit-tieni sular ta' blokka ta' bini. Il-fond jinsab fil-qalba ta' Paceville u fil-viċinanzi tal-Millenium Chapel. Il-blokka tal-flats mhux fornuta b'lift u l-ħolqa tat-taraġ komuni tal-blokka tagħmilha kemxejn diffiċli sabiex jiġi installat lift. Il-fond ikopri kejl superfiċjali intern ta' ċirka 65 metri kwadri. Il-fond huwa fi stat komplut (*finished*) u abitabbli. Is-servizzi bħal dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

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 2022, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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**[4]**,** 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-intimat u tal-età tiegħu, 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 disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena.

Deċide:

[4] **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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond Flat 3, St. Patrick's Flats, Triq Dobbie, Paceville, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Rogers għall-ammont ta' erbat elef u disa' mitt ewro (€4,900) fis-sena

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-intimat Joseph Rogers iħallas 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 skadenzi fis-sena, ċioè kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba, stante illi l-intimatat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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