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

Rikors Nru: 221/2022 LC

CARMELO GRECH (ID NRU. 923650M)
RAYMOND GRECH (ID NRU. 167258M)
SALVATORE GRECH (ID NRU. 809655M)
MARGARET BUTTIGIEG (ID NRU. 752760M)
GEORGE GRECH (ID NRU. 327153M)
MARY GRACE BROWN (ID NRU. 764549M)

vs

GILJAN ABELA (134144M);
U PERMEZZ TAD-DIGRIET DATAT IS-
27 TA' ĠUNJU 2022 ĠIET IKKJAMATA IN KAWŻA
MARIA ABELA (0467946M)
U
1. L-AWTORITA' TAD-DJAR (BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Grech (ID Nru. 923650M), Raymond Grech (ID Nru. 167258M), Salvatore Grech (ID Nru. 809655M), Margaret Buttigieg (ID Nru. 752760M), George Grech (ID Nru. 327153M) u Mary Grace Brown (ID Nru. 764549M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna fl-ewwel lok it-test tal-mezzi tal-inkwilin konvenut Giljan Abela u jaħtar il-periti membri tiegħu sabiex jivvalutaw il-fond soġġett ta' dan ir-rikors u ċioe' 13, Triq il-Kantur, Żejtun skont il-liġi;

II. Jordna fit-tieni lok illi fil-mori tas-smiegħ ta' dan ir-rikors il-kera tiġi awmentata għal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, ekwivalenti għal tliet mije tlieta u tletin Ewro punt erbgħin ċenteżmu (€333.34) fix-xahar, jekk kull somma oħra verjuri li jogħġbu jiffissa dan il-Bord, u konsegwentement jordna u/jew jikkundana lill-konvenut Giljan Abela iħallas lir-rikorrenti din is-somma awmentata;

III. Fil-każ illi l-inkwilin Ġiljan Abela ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mikri wara perjodu massimu ta' sentejn, filwaqt li jiffissa kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu;

IV. Fil-każ li l-inkwilin Giljan Abela jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jawmenta l-kera skont il-valur stabbilit mill-Periti Membri u dan bir-rata massima iffissata fil-liġi (2%) u jordna li din tkun pagabbli lir-rikorrenti mid-data tas-sentenza, u dan bla

ebda' preġudizzju għall-jedd tagħhom li jerġgħu jitolbu awment ieħor wara sitt (6) snin dejjem kif stabbilit fil-liġi;

V. Jagħti dawk il-provvedimenti u ordnijiet oħra kollha li jqis bħala neċessarji jew meħtieġa.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-3 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; (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 ta' Giljan Abela datata t-13 ta' Ġunju, 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn li (i) fl-ewwel lok, huwa jikkonferma illi huwa flimkien ma' martu Mary Abela, detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0467946M huma l-inwkilini tal-fond bin-numru 13, Triq il-Kantur, Żejtun taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (ii) illi għalhekk għandha tiġi kjamata fil-kawża mart l-esponenti u ċioe' l-imsemmija Mary Abela; (iii) illi minkejja li r-rikorrenti dejjem irrifjutaw il-kera, huwa dejjem ħallas il-kera dovuta kif obbligat li jagħmel, u dan permezz ta' ċedoli ta' depożitu; (iv) illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti ma jsib l-ebda oġġezzjoni li jsir it-test tal-mezzi u jinħatru l-Periti sabiex jivvalutaw il-fond mertu ta' dan ir-rikors; (v) illi huwa jopponi għat-

tieni talba, stante illi fl-ewwel lok il-liġi tistipula illi l-awment pendent lite jista' jsir wara li l-Bord ikun semgħa l-Partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti u fit-tieni lok il-valutazzjoni tal-Perit ma hijiex waħda reali u dan stante li fl-ewwel lok hija eċċesiva u fit-tieni lok tali valutazzjoni saret mingħajr ma l-Perit aċċeda fuq il-fond mertu ta' dan ir-rikors; (vi) illi huwa għandu mezzi limitati u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (vii) il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament u (viii) l-esponent m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma għandux jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra illi in vista tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Ġiljan Abela, b'digriet datat is-27 ta' Ġunju 2022 Mary Abela (K.I. 0467946M) ġiet kjamata in kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 2022, l-intimati wettqu 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 Mario Cassar u l-Perit James Manduca 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 u l-kjamata humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi ommhom, li kien jisimha Maria Theresa Grech kienet wirtet flimkien ma' ħutha is-sehem ta' wieħed minn sitta (1/6) mill-fond numru 13 ġja 10, Triq il-Kantur, Żejtun, filwaqt li missierhom, li kien jismu Gio Batta Grech, kien akkwista ir-rimanenti ħames minn sitt ishma (5/6) mill-aħwa ta' martu Maria Theresa Grech, u dan b'diversi atti onerużi. L-imsemmi Gio Batta Grech ġie nieqes fid-29 ta' Marzu 1968 u l-ħames minn sitt ishma (5/6) idevolvew in kwantu għal nofs indiviż fuq martu Maria Theresa Grech, u in kwantu għar-rimanenti nofs indiviż fuq is-sitt uliedu li huma r-rikorrenti. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt datat l-10 ta' Jannar tas-sena 1986, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Maria Theresa Grech biegħet is-sehem tagħha ta' 1/6 indiviż lil binha Raymond Grech. Wara l-mewt ta' Maria Theresa Grech, u bis-saħħa tal-att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Poole datat it-12 ta' Lulju tas-sena 2005, l-ulied kollha, li huma r-rikorrenti kollha, akwistaw in-nofs indiviż (1/2) tal-ħames minn sitt (5/6) sehem li hija kien għad fadlilha.

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-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* qabel is-sena 1974 kien ġja mikri mill-ġenituri tagħhom, lil ċertu Dolores Bonavia. Fis-17 ta' Ġunju, 1974, id-Dipartiment tad-Djar kien irrekwiżizzjona l-fond in kwistjoni b'ordni ta' rekwiżizzjoni numru 32294, u f'dak il-jum stess, l-imsemmija Dolores Bonavia iddepożitat iċ-ċwievet tal-fond mad-Dipartiment tad-Djar u ddikjarat li hija kienet qiegħda tirrinunzja għal kull dritt ta' kera rigward dan il-fond. Sussegwentement, fit-30 ta' Awwissu 1974, il-fond *de quo* ġie allokat lill-intimat Giljan Abela versu l-kera ta' Lm10 fis-sena. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi ommhom Maria Theresa Grech u huma kienu intavolaw diversi proċeduri ġudizzjarji sabiex jattakaw l-ordni ta' rekwiżizzjoni, liema proċeduri ma kienux favorevoli għalihom. Fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali, deċiża nhar it-12 ta' Frar 2016, fl-ismijiet Carmelo Grech, Raymond Grech, Salvatore Grech, Margaret Buttigieg, George Grech u Mary Grace Brown vs Awtorita' tad-Djar, Avukat Ġenerali u Ġiljan Abela, fissret illi l-intimat Giljan Abela jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera, ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qieset illi l-kera hija regolata bis-saħħa ta' dik il-liġi, tant li t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament ta' Abela kienet ġiet miċħuda.[1]

Illi fid-dawl ta'dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Ġiljan Abela u Mary Abela huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Giljan Abela u l-kjamata Mary Abela, kkalkolat ai termini

[1] Dok. "C" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

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 l-intimat u l-kjamata 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 il-Bord ra illi l-inkwilin Ġiljan Abela huwa persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilini ma jeċċedux dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Giljan Abela u Mary Abela **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-propjeta in kwistjoni tikkonsisti f'terran illi għandu l-fuq minn disgħin sena. Il-fond għandu s-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-dranaġġ u huwa abitabbli.

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 sittin elf ewro (€260,000).

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**[2]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Deċide:

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

---

[2] **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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi it-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi tirrelata dwar awment tal-kera fil-mori tas-smiegħ tar-rikors odjern.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa’ ir-raba’ talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 13, ġja numru 10, Triq il-Kantur, iż-Żejtun, 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 Giljan Abela u l-kjamata Mary Abela għall-ammont ta’ ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena u jordna lill-intimat Giljan Abela u l-kjamata Mary Abela iħallsu l-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 ta’ kull sena

5. Jiċħad il-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata 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