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

Rikors Nru: 983/2021 LC

JOHN FALZON (K.I. 703260M)
MARIA ASSUNTA SIVE SONIA FALZON (K.I. 102264M)

vs

FRANCIS GRIXTI (K.I. 584252M)
DOLORES GRIXTI (K.I. 283854M)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Falzon u Maria Assunta sive Sonia Falzon, datat it-2 ta' Diċembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati Francis Grixti u Dolores Grixti huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 7, Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi ta’ din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta’ Francis Grixti u Dolores Grixti fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru tal-2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 7, Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimati Francis Grixti u Dolores Grixti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta’ Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimati datata l-21 ta' Frar 2022 fejn sommarjament eċċepew li (i) huma propensi li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi u li (ii) huma persuni li jeħtieġu l-protezzjoni soċjali;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-09 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu t-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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Valerio Schembri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħdha ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Arthur Ebejer nhar it-28 ta' Mejju 1987,[1] ir-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* mingħand missieru Joseph Falzon b'titolu ta' rendita vitalizja ta' Lm880 fis-sena għal tul ħajjet l-imsemmi Joseph Falzon, u sa mewtu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, illi r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Grixti, u qabilhom lil ħuh, għal dawn l-aħħar ċirka ħamsin (50) sena. Illi llum-il ġurnata il-kera tammonta għal €203 fis-sena u titħallas kull 25 ta' Diċembru u kull 25 ta' Ġunju ta' kull sena. Da parti tagħha, l-intimata Dolores Grixti tikkonferma fl-affidavit

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

tagħha, anness mad-dokumenti rigwardanti t-test tal-mezzi, illi hija toqgħod fil-kera. Illi abbażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Francis Grixti u Dolores Grixti ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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 l-intimati Francis Grixti u Dolores Grixti **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti minn residenza fuq stil ta' *house of character* bil-maġġor parti tagħha fuq il-pjan terran. Hija tinsab fi sqaq li ma jinfidx u li wieħed jista' jidħol għaliħ minn Misraħ Ħal-Kirkop. Il-fond għandu l-arja tiegħu u jinsab f'Urban Conservation Area. Għandu potenzjal ta' żvilupp limitat. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni u tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok bi travi tal-injam, kif ukoll kileb f'xi kmamar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tar-rapport tagħhom jistmgħu il-valur tal-propjetà kif deskritta fir-rapport, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, bl-arja tagħha fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€275,000).

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"*

---

[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).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment 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 ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Francis Grixti u Dolores Grixti huma l-inkwilini tal-fond 7, fi Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 7, fi Sqaq San Ġwann, Ħal-Kirkop 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-intimati Francis Grixti u Dolores Grixti għall-ammont ta' ħamest' elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Otturbu ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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