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

Rikors Nru: 179/2022 LC

JANE MART FRANCIS MERCIECA (K.I. 840751M)
MARYANN MART JOSEPH SAMMUT (K.I. 119458M)

vs

GEMMA GALEA (K.I. 558337M)
OMISSIS

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Mercieca (K.I. 840751M) u MaryAnn Sammut (K.I. 119458M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Gemma Galea (K.I. 558337M) u *Omissis* ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar, u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru, 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 19, Misraħ Wistin Abela, Żejtun, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Gemma Galea (K.I. 558337M) u *Omissis* jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f'każ illi l-intimati Gemma Galea (K.I. 558337M) u *Omissis* ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

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

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-01 ta’ April, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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 u; (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-intimati datata t-12 ta’ April, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) l-intimata *Omissis* hija nieqsa; u li (ii) Gemma Galea tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Marzu, 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 David Anastasi u l-Perit Kylie Ann Borg Marks ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Rat in-nota tar-rikorrenti datata l-4 ta’ Mejju 2022 fejn ċedew l-atti fil-konfront ta’ *Omissis* iżda żammew ferm mal-atti fil-konfront ta’ Gemma Galea.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 kif jirriżulta mid-denunzja preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li iġġib in-numru 1385/86, tad-defunta ommhom Maria Concetta Busuttil,[1] ir-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-wirt tal-imsemmija ommhom. Sussegwentement u bis-saħħa tal-att ta' dikjarazzjoni ippublikat min-nutar Nutar Dottor Joseph Tabone fit-22 ta' April tas-sena 1997,[2] ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti tas-sehem indiviż tal-istess fond, u dana wara l-mewt ta' zijithom Catherine Fenech.

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

Ikkonsidra;

---

[1] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] "Dok "C" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lill-antekawża tal-intimati Pawlu u Ġulina Galea fl-1933.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Gemma Galea kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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 tal-intimata, 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 l-intimata Gemma Galea **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</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 jikkonsisti f'dar mibnija fuq stil ta' townhouse fuq tlett sulari. Il-fond igawdi l-arja tiegħu. In ġenerali, il-fond jidher li ma sarlux manutensjoni maġġura riċenti u hemm bżonn rinnovar tiegħu. Għalkemm ma jidhirx li hemm ħsarat maġġuri, ġew innotati numru ta' konsenturi u u xquq irqar madwar, matul u taħt xi travi kif ukoll matul ix-xorok f'ċerta postijiet. Fil-kmamar tal-pjan terran, mal-faċċata speċjalment, hemm sinjali ta' formazzjoni ta' umdu.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka, fuq is-suq ħieles, bl-arja tiegħu bl-ammont ta' ħames mija u għoxrin elf Ewro (€520,000).

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-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’ għaxart’ elef u mitejn Ewro (€10,200) fis-sena.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 19, Misraħ Wistin Abela, 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 Gemma Galea għal-ammont ta’ għaxart’ elef u mitejn ewro (€10,200) fi-sena u jordna lill-intimata Gemma Galea tibda’ jħallas 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 (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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