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

Rikors Nru: 668/2021 LC

MARIE CASSAR DEMAJO (K.I. 349545M)
U B'DIGRIET DATAT L-1 TA' MARZU 2023
L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM
MICHAEL ANDREW CASSAR-DEMAJO
(PASSAPORT KANADIŻ NUMRU GI008623)
CATHERINE ELIZABETH DEMAJO-BOROVOY
(PASSAPORT KANADIŻ NUMRU HP137822)
EMMA DORRINE CASSAR-DEMAJO
(PASSAPORT KANADIŻ NUMRU GI008623)
SARAH MICHELLE CASSAR-DEMAJO
(PASSAPORT KANADIŻ NUMRU GG347990)
AĦWA CASSAR DEMAJO DEBITAMENT
RAPPREŻENTATI MINN
DR PETER BORG COSTANZI

vs

RAYMOND BRISTOW (K.I. 0836257M)
SUSAN BRISTOW (K.I. 0443859M)
AWTORITÀ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 01 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors datat l-24 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-fond 41, Flat 1, Bieb Bormla, Bomla waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

II. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 41, Flat 1, Bieb Bormla, Bomla, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

IV. F'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera liema kera kif awmentata għandha tiżdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali intavolati mir-rikorrenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimati Bristow datata t-12 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepew illi (i) l-fond in kwistjoni ilu mikri għand l-intimati għal aktar minn tletin sena; (ii) huma jħallsu kera ta' €226 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; (iii) huma qatt ma kienu morużi fil-kera u dejjem ħallsu dak li kien rikjest; (iv) il-kondizzjonijiet tal-kera huma ġusti u għandhom jiġu kkonfermati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-29 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti Virginia Cassar, Angiolino Cassar u Andrea Cassar (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) 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 tal-14 ta' Ottubru, 2021, 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 Alistair Avallone u l-Perit Valerio Schembri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-Digriet tiegħu tat-28 ta' April 2022 fejn il-Bord talab aktar informazzjoni rigward it-test tal-mezzi tal-intimati u d-dokumenti eżebiti mill-intimati fil-15 ta' Lulju 2022;

Ra in-nota tar-rikorrenti datata l-15 ta' Lulju 2022 u r-rikors tagħhom datat it-22 ta' Novembru 2022 fejn intalbet it-trasfużjoni tal-atti f'isem l-eredi tad-defunta Marie Cassar Demajo.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħdha ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-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 humex sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati Bristow humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Giuseppe Sammut nhar il-25 ta' Lulju 1975[1] jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jifforma parti mill-ġid ta' Michelangelo sive Angiolino Cassar u Virginia Cassar, li ġew nieqsin fit-13 ta' Mejju 1939 u l-5 ta' Lulju 1942. L-eredi istitwixxew proċeduri għal diviżjoni ġudizzjarja, (Ċitazz Nru 722/1968), liema proċeduri ġew deċiżi b'sentenza erogata nhar id-19 ta' Diċembru 1973 u sussegwentement sar l-Att ta' Diviżjoni appena msemmi. Il-fond de quo kien jifforma parti mill-

[1] A fol. 5 tal-atti proċesswali.

porzjon li ġie assenjat lir-rikorrenti. Illi dan ġie wkoll ikkonfermat mill-istess rikorrenti Marie Cassar Demajo fl-affidavit tagħha[2].

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, abbażi ta’ dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija s-sid tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-intimati Bristow huma l-inkwilini tal-fond de quo u jħallsu kera ta’ €226 u/jew somma oħra verjuri pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din id-dikjarazzjoni ġiet ukoll ikkonfermata mill-istess intimati fir-risposta tagħhom. Di più, ir-rikorrenti eżebiet[3] il-ktieb tal-kera mħallsa mill-intimat Raymond Bristow. Fl-affidavti tagħha, ir-rikorrenti tikkonferma li l-fond de quo ilu mikri għand l-intimat għal għexieren ta’ snin u li din hija kirja protetta.

Illi b’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Raymond u Susan Bristow huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo* u li b’hekk din il-kawża tista’ titmexxa ‘l-quddiem.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Raymond Bristow u Susan Bristow 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u

[2] Dok MS1 a fol. 55 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 23 et seq tal-atti proċesswali

9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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 Raymond u Susan Bristow ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 f'appartament fil-livell tal-ewwel sular, internament immarkat bin-numru 1, formanti parti mill-blokka bin-numru 41, ġewwa Bieb Bormla, Bormla. Il-propjetà tinsab f'kantuniera bejn Bieb Bormla u Triq San Pawl. Il-kostruzzjoni tal-post tinstab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-ħadid midfunin u x-xorok. L-art hija miksija bil-madum taċ-ċeramika u fitted carpet filwaqt li l-ħitan huma miżbugħa. L-aperturi huma tal-injam u aluminium. Il-finituri jinsabu fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-fond huma mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat tajjeb ta'manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-fatt l-istima qed issir fl-1 ta' Jannar 2021, fid-data tal-valutazzjoni il-propjetà qed tintuża bħala residenza u li l-valutazzjoni saret abbażi ta' 'comparison method' jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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**[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-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' tlett' elef ewro (€3,000) fis-sena.

[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).

Ikkonsidrat;

Illi fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti qed titlob żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema sub-artikolu jistipola:

> *"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu; "*

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma "jista'" akar milli "għandu" u jista' jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ de quo, il-Bord iqis li jekk jittieħed kont tal-valur tal-propjetà *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolat il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m'hijiex ġustifikata u għandha b'hekk tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba rigwardanti l-awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Raymond Bristow u Susan Bristow lir-rikorrenti għal-ammont ta' tlett' elef ewro (€3,000) u jordna lill-intimati Raymond Bristow u Susan Bristow iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

5. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur