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

Rikors Nru 463/2021 LC/

**Nathalie Xuereb (K.I. 18362M)**
**Paul Colombo (K.I. 461872M)**
**Jacqueline Polanszky (K.I. 515573M)**
**Joseph Colombo (K.I. 687144M)**
**Dolores Grech (K.I. 197446M)**
**Costanza Colombo (K.I. 708447M)**
**Anthony Colombo (K.I. 300249M)**
**Rita Micallef (K.I. 988150M)**
**Stella Falzon (K.I. 97353M)**
**Julian Colombo (K.I. 349754M)**
**Rosaria Grech (K.I. 702255M)**
**Alfred Colombo (K.I. 316757M)**
**Maria Grech (K.I. 697140M)**

**vs**

**JOHN MARY PISANI (K.I. 0005257M)**

Illum, 08 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Nathalie Xuereb et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat John Mary Pisani (K.I. 0005257M) u dan b'applikazzjonii tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat John Mary Pisani (K.I. 0005257M) mill-fond suriferit bl-indirizz 80, Lourdes Flats, Flat 1, Triq Il-Kapuċċini, San Ġwann, fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat;

   JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 1 b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Ottubru 2021 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-

titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat John Mary Pisani tat-22 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa li:

*1.* Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupa l-fond *de quo agitur* cioe dak bin-numru *80, Triq 'Lourdes', Fl 1, Triq il-Kapuċċini, San Ġwann, Malta* u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smigħ ta' dan il-każ;

*2.* Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

*3.* Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxa skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneju ai termini tal-istess liġi, saħansitra huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallas il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

*4.* Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamel xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

5. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħed jgawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-propjeta' *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi *di piu*, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

6. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69 b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimat jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massmimu stabbilit bil-Liġi;

8. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar It-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu;

9. Illi l-propjeta' hija l-uniku residenza li għandu l-esponenti, u di piu huwa m'għandux il-mezzi li jippermettulu biex ikollu propjeta' alternattiva.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe ċedola depożitata, kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 fejn l-intimat 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, il-Perit Edward Micallef u l-Perit Anthony Robinson, senjatament ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

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 tal-kera tal-fond 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* uppublika min-Nutar Dottor James Grech fis-7 ta' Marzu 2016 jirriżulta illi d-*dante causa* tar-rikorrenti, senjatament Giovanna Cini, ġja armla minn Paolo Colombo, mietet fil-21 ta' Novembru 2015 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat l-1 ta' Ottubru 2003 hija nnominat lit-12-il uliedha, senjatament Maria Grech, Emmanuel Colombo; Joseph Colombo; Dolores Grech; Costanza Colombo; Anthony Colombo; Rita Micallef; Stella Falzon; Julian Colombo; Rosaria Grech; Alfred Colombo u Natahlie Xuereb. Emmanuel Colombo ġie nieqes qabel it-testrariċi u b'hekk sehemu mill-wirt *de quo* ddevolva fuq uliedu Paul Colombo u Jacqueline Polanszky. Illi jirriżulta li l-fond de quo kien jappartjeni lill-imsemmija Giovanna Ċini.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo*..

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati sa mis-snin tmenin b'kera miżera ta' €339 kull tlett xhur. Illi di più, l-intimati jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u li din hija l-unika residenza tagħhom.

B'hekk, abbażi tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Mary Pisani huma tassew l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Mary Pisani ikkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat 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(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-intimat John Mary Pisani ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 f'appartament fil-livell tal-ewwel sular fi blokka ta' tliet flats, f'kantuniera, u mingħajr *lift*. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher

li huwa ben mantnut. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Il-Periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess u wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, fosthom il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew, fl-istess żona; l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, *policies* u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu is-suq ħieles f’Jannar 2022 hu ta’ mitejn u ħamsa u disgħin elf Ewro (€295,000).

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**[1]**,** 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

[1] **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).

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 disa’ mitt Ewro (€5,900) 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 li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f’80, Lourdes Flats, Flat 1, Triq il-Kapuċċini, San Ġwann, 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-intimat John Mary Pisani lir-rikorrenti *in solidum* għall-ammont ta’ ħamest’ elef u disa’ mitt Ewro (€5,900) fis-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* 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;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**