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

Rikors Nru 899/2021 LC

Agostina sive Ina Cini (K.I. 809249M)
Gemma Brownrigg (K.I. 318542M)
Carmelo sive Charles Grima (K.I. 117338M)
Angelo Grima (K.I. 135264M)
Alessandra Spiteri (K.I. 331162M)
Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. 469153M)
Carmelina Borg (K.I. 73537M)
Mary Anne sive Miriam Vella (K.I. 846547M)
Claude Grima (K.I. 209574M)
Anjelica Ellul (K.I. 295469M)
Simon Grima (K.I. 483466M)
Edward Grima Baldacchino (K.I. 384167M)
Vanessa Frazier (K.I. 322369M)
Gordon Grima Baldacchino (K.I. 322269M)

VS

VINCENZA MIFSUD (K.I. 0229735M)

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Agostina sive Ina Cini et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta';

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond sureferit 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-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 4, Gwiedi Street, Żejtun, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li min issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdedhom huwa 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-inkwilina tissodisfa 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-intimata Vincenza Mifsud tas-17 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-esponenti m'għandha ebda propjetà' oħra fejn tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista propjetà' residenzjali oħra u dan stante l-età' tagħha u l-problemi f'saħħitha li ma jippermettulhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'għajnuna soċjali. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A u għandha titqies

gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huwa minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Jannar 2022 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, Vincent Buhagiar u David Pace, senjatament ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skond id-dikjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli fis-27 ta’ Ottubru 2021, jirriżulta li l-fond numru 4 ġja 10, Triq Gwiedi, iż-Żejtun jappartjeni lir-rikorrenti f’ishma differenti kif indikati mill-istess dikjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima bħala mezzanin mingħand terzi persuni permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Portelli tas-17 ta’ Jannar 1946. Illum, Angelo Grima ġie nieqes u b’hekk dan il-fond intiret mill-werrieta tiegħu biex b’hekk ir-rikorrenti huma kollha kompropjetarji tal-fond *de quo*.

Ili minn dan l-imsemmi dokument, jirriżulta wkoll li fil-fond *de quo*, hemm reġistrati bħala residenti Vincenza Mifsud.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimata Vinċenza Mifsud għal żmien twil b'kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan versu l-kera ta' €211.50ċ fis-sena.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi b'żieda mad-dikjarazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti kif sopra msemmija, l-intimata tistqarr illi hija m'għandha ebda propjetà oħra fejn tirrisjedi u tali dikjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord, tammonta għall-konferma illi l-intimata hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprikoment minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Vinċenza Mifsud hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Vincenza Mifsud 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(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 Vincenza Mifsud ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar qadima fuq żewġ sulari bil-bejt u l-arja tiegħu.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur tal-fond, bħala liberu u frank, fuq is-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 jammonta għal ħamsa u tmenin elf Ewro (€85,000).

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-intimata u tal-età tagħha, 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' elf u seba' mitt ewro (€1,700) 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 il-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

[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).

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 4, Gwiedi Street, 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 Vincenza Mifsud għal-ammont ta' elf u seba' mitt ewro (€1,700) fis-sena u jordna lill-istess intimata Vincenza Mifsud sabiex tħallas lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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