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

Rikors Nru 943/2021 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

EMANUEL ABELA (K.I. 25356M)

YVONNE ABELA (K.I. 650459M)

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 30 u 36, Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola, 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-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-intimati Emanuel Abela u Yvonne Abela tat-3 ta’ Mejju 2022 fejn sommarjament, eċepixxew li:

1. Illi l-esponenti jirrilevaw li l-materja in kwestjoni ma’ din il-lokazzjoni hija wkoll mertu tar-Rikors Kostituzzjonali numru 39/2022 JVC fl-ismijiet Agostina sive Ina Cini et vs l-Avukat tal-Istat et.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond *de quo agitur* ċioe dak bin-numru 30, ‘Krystle’, Triq L-Irvellijiet 1958, Paola, Malta u dan b’titolu validu ta’ kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta’ dan il-każ;

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

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo,* u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawża;

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

6. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq din 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 jippreġudikaw 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 (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

7. 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-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

9. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw

għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

10. Illi l-propjetà *de quo* hija l-unika residenza li għandhom l-esponenti fejn joqgħodu, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 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, Leonard Zammit u Edgar Rossignaud, 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond id-dikjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli fis-26 ta' Ottubru 2021, jirriżulta li l-fond numru 30 u 36, Triq l-irvellijiet tal-1958, Paola jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti kif indikati mill-istess dikjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima bħala biċċa art kbira mingħand it-Teżorier u Direttur tal-Kuntratti in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta b'titolu ta' ċens perpetwu u dan permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt tat-03 ta' Frar 1934. 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*.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimati Emanuel Abela u Yvonne Abela 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-intimati jistqarru illi huma jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera u tali dikjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord, tammonta għall-konferma illi l-intimati huma tassew l-inkwilini 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-intimati Emanuel Abela u Yvonne Abela huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Emanuel Abela u Yvonne Abela 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(5) 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(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 Emanuel Abela u Yvonne Abela 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'żewġ meżżanini fl-ewwel sular sovrastanti żewġ garaxxijiet li m'humiex mertu tal-kawża. Jidher li dawn iż-żewġ mezzanini ġew mniffda flimkien permezz ta' bieb intern fil-kamra ta' quddiem.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, huma tal-fehma li l-valur tal-abitazzjoni fis-suq liberu preżenti huwa ta' mitejn, 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 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"*

[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).

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' 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. 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-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 30 u 36, Triq l-Irvellijiet tal-1958, Paola 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 Emanuel Abela u Yvonne Abela għal-ammont ta' ħamest' elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu 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' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. 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