BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 314/2022 LC

Anna Ciappara (K.I. 13359M)

Paul Camilleri (K.I. 558760M)

Josephine Camilleri (K.I. 431735M)

VS

Eric Pace (K.I. 250466M)

Pawla Pace (K.I. 84868M)

Illum, 15 ta’ Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Anna Ciappara et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b’applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji

tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet ġodda tenut kont iċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XVXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 94, Triq il-Kbira, Siġġiewi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Ġunju 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (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 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 ta' Eric Pace u Pawla Pace tal-4 ta' Lulju 2022 fejn, sommarjament, jecepixxu li:

1. Illi l-esponenti m'għandhom l-ebda propjetà immobbli u għandhom dħul limitat u huma jiddikjaraw illi huma

jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u l-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv.

2. Illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kolla fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożiżżjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

3. Illi peress li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord m'għandux jordna li huma jivvakaw 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.

4. 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 għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata min 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 isibu residenza alternattiva u/jew sabiex ikunu jistgħu iħallsu l-kera kif awmentata minn dan l-Onor. Bord.

5. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom 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-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

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

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 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, senjatament il-Perit Edward Micallef u l-Perit Roderick Spiteri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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 ma jirriżulta ma jirriżulta mit-testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Philip Said fit-3 ta' April 2002, ir-rikorrenti Josephine Camilleri flimkien ma' żewġha l-mejjet Nicola Camilleri innominaw u

istitwixxew lil uliedhom Anna Ciappara u Paul Camilleri bħala eredi universali u lil xulxin bħala użufruttwarji tal-ġid kollu tagħhom. Illi Nicola Camilleri ġie nieqes fid-29 ta' Awwissu 2005 u sehemu iddevolva fuq ir-rikorrenti Anna Ciappara u Paul Camilleri biex ir-rikorrenti Josephine Camilleri hija s-sid tan-nofs rimanenti tal-fond de quo iżda ukoll l-użufruttwarja fuq sehem ir-raġel tagħha.

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

Ikkonsidra;

Illi mill-iskrittura privata redatta quddiem in-Nutar Philip Said fid-9 ta' Lulju 1987, id-dante causa tar-rikorrenti ikkonċedew lill-intimati il-fond *de quo* b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena mill-1 ta' Mejju 1986. Illi hekk kif ġie terminat il-perjodu lokatizzju, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bi skrittura privata datata t-3 ta' Mejju 2017, il-kontendenti qablu li l-kera tal-fond għandha togħla għal €513.21 fis-sena.

Illi fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Eric Pace u Pawla Pace 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) u 5(4) rispettivament 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) u 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Eric Pace u Pawla Pace *ma jeċċediex* il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement j**issodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti *terraced house* fuq tliet sulari. Il-fond għandu nstallat is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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-intimat u tal-età tiegħu, 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' erbat'elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jitolbu wkoll l-imgħax legali kontra l-intimata.

Illi kif inhu risaput, il-Qrati nostranti kostantement ħaddnu l-prinċipju "in illiquidis non fit mora", ossija li fejn l-ammont m' huwiex wieħed ċert ma tistax tiskatta l-applikazzjoni ta' imgħax legali. Illi l-ammonti ta' kera ġew stabbilit minn dan il-Bord permezz tal-preżenti sentenza u b'hekk m'huwiex lok fejn il-Bord jista' jilqa' t-talba għall-applikazzjoni tal-imgħax legali kif qed jitolbu r-rikorrenti.

[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).

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. 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 94, Triq il-Kbira, Siġġiewi 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 Eric Pace u Pawla Pace għall-ammont ta' erbat'elef u ħames mitt ewro (€4,500) fi-sena u jordna lill-intimati jħallsu 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.

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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur