BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 722/2021 LC

GLADYS SANT FOURNIER (K.I. 723145M), STEPHEN SANT FOURNIER (K.I. 239265M), SEAN SANT FOURNIER (K.I. 315577M), SIMON SANT FOURNIER (K.I. 378172M), SANDRA MAGRI SANT FOURNIER (K.I. 195380M), SILVANA SULTANA NEE SANT FOURNIER (K.I. 355767M) U SARAH PSAILA NEE SANT FOURNIER (K.I. 416269M)

vs

JOSEPHINE AQUILINA (K.I. 308346M)

Illum, 15 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Gladys Sant Fournier (K.I. 723145M), Stephen Sant Fournier (K.I. 239265M), Sean Sant Fournier (K.I. 315577M), Simon Sant Fournier (K.I. 378172M), Sandra Magri Sant Fournier (K.I. 195380M), Silvana Sultana nee Sant Fournier (K.I. 355767M) u Sarah Psaila nee Sant Fournier (K.I. 416269M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabillixxi jekk l-intimata Josephine Aquilina tikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta biex tkompli tikri l-propjeta’ li tinsab fl-indirizz 94 Lapsi Street, St. Julians;

II. Fil-każ li tikkwalifika, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta’ wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta’ permezz tal-membri tekniċi tal-Bord; u b’reviżjoni tal-kera kull sitt (6) snin, hekk skont il-proviso tal-Artikolu 4A(7);

III. Fil-każ li ma tikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien sentejn, u jistabilixxi l-kera li għandha tiġi imħallsa għal dawk is-sentejn a tenur tal-Artiklu 4A(4) Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 ta’ Novembru tas-sena 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Aquilina datata l-25 ta’ Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) hija

tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 94, Lapsi Street, St. Julians, b'titolu ta' kera; (ii) illi hija dejjem ħalset il-kera dovuta filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iii) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar il-varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed in konsiderazzjoni id-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe reviżjoni ta' kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna lill-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; u (vi) l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru 2021, l-intimata wettqet 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 Roderick Spiteri u l-Perit Kevin Abela ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għad-domandi ta' kjarifika imressqa mill-intimata, permezz tan-nota tagħhom tal-14 ta' Ottubru, 2022;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma s-sidien (u l-użufrittwarja) tal-propjeta’ *de quo*. Illi skond ma jirriżulta mill-Att ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Lia fid-19 ta’ Jannar, 1980, Alfred Sant Fournier akkwista l-fond de quo mill-poter ta’ Antonia sive Nina Meli Bugeja. Fir-rikors promotur, madanakollu, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond *de quo*. Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta’ Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikat min-Nutar Tonio Cachia fid-9 ta’ April 2003, jirriżulta li l-imsemmi Alfred Sant Fournier miet fil-31 ta’ Diċembru 2002 u l-wirt tiegħu iddevolva fuq ir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Josephine Aquilina u dana peress illi wirtet il-kirja mingħand id-defunt żewġha Giuseppe Aquillina li ġie nieqes fis-26 ta’ Lulju 2006. Mill-kopja tal-kuntratt tal-kera datat it-12 ta’ Jannar 1972,[1] jirriżulta illi l-imsemmi Giuseppe (Joseph) Aquilina ġie assenjat id-dar in kwistjoni b’titolu ta’ kera versu l-kera ta’ ħamsin

[1] Dok. “B” a fol. 13 tal-atti proċesswali.

Lira Maltin (Lm50) fis-sena. In oltre', l-intimata stess fir-risposta u fl-affidavit tagħha[2] tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Aquilina hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Josephine Aquilina, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Josephine Aquilina, 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(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 Josephine Aquilina **ma teċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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.

[2] Dok "JA" a fol. 60 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni tikkonsisti minn residenza f'dar tat-tip *townhouse* li tinstab fil-livell tat-triq, bl-arja ta' fuqha u parti bil-kantina taħtha. Il-fond għandu total ta' 167 metru kwadru bħala plot. Bħala servizzi, is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Bħala struttura il-post huwa antik b'ħitan tal-ġebel u b'soqfa tat-travi tal-ħadid msaqqfa bix-xorok. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba. Il-fond jinsab f'post ċentrali u fiż-żona stabbilita residenzjali u anke turistika, b'domanda għolja fis-suq. L-arja tal-fond tista' bil-liġijiet ta' l-ippjanar illum tiġi żviluppata sa ħames sulari.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' miljun, tliet mija u ħmistax-il elf ewro (€1,315,000).

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**[3]**,** 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-*

[3] **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).

> *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 limitati tal-intimata, l-età tagħha u l-fatt li hija għandha problema ta’ mobilità, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun wieħed gradwali ċioè ta’ 1% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn, 1.2% għat-tielet u r-raba’ sena u 1.5% għall-ħames u s-sitt sena;

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ €13,150 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €15,780 fis-sena għat-tielet u r-raba’ sena, u ta’ €19,725 għall-ħames u s-sitt sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba, u jistabilixxi illi l-intimata Josephine Aquilina tikkwalifika taħt l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta biex tkompli tikri l-propjeta’ li tinsab fl-indirizz 94, Lapsi Street, St Julians.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 94, Lapsi Street, St Julians, għandha tiġi riveduta gradwalment għall-ammont ta’ 1% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn, 1.2% għat-tielet u r-raba’ sena u 1.5% għall-ħames u s-sitt sena u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine Aquilina (KI 308346M) għall-ammont ta’ €13,150

fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €15,780 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €19,725 għall-ħames u s-sitt sena u dan fl-anniversarju mid-data tal-preżenti sentenza u jordna lill-Josephine Aquilina tħallas il-kera hekk awmentata 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;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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