BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 328/2021 LC

JOHN MARY SIVE JIMMY AGIUS (KI 0932945M)
NAZZARENO SIVE RENO AGIUS (KI 312050M)
VINCENT AGIUS (KI 173548M)
MIKELINA AZZOPARDI (KI 0138241M)
MARY ROSE AGIUS (KI 1069944M)
JOSEPHINE FALZON (KI 324146M)
GEORGE AGIUS (KI 24560M)
ROSARIA CARUANA (KI 536554M)
ROZINA AGIUS (KI 307757M)
PAULINE ZAMMIT (KI 76569M) U
GORGA KARAYIANNIS (KI 423758M)
PAULINE ZAMMIT (K.I. 76569M)
MANUEL SCICLUNA (KI 1756673M)
U B'DIGRIET DATAT IL-11 TA' OTTUBRU 2021 AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 175 TAL-KAP. 12 TAL-LIĠIJIET TA' MALTA, GUŻEPPI ĊINI U RITA AZZOPARDI ĠEW ESTROMESSI MILL-INKWILINI U ĠEW INDIKATI BĦALA KO-RIKORRENTI;

VS

ROSARIO FALZON (K.I. 560555M) U
VENERA FALZON (K.I. 259556M)
FIL-KWALITÀ TAGĦHOM BĦALA INKWILINI

U

GEORGE CINI (K.I. 45953M), MARY GALEA (K.I 176060M), TERENCE CINI, MELVIN CINI, MARIA CINI

GUŻEPPI ĊINI U RITA AZZOPARDI LI B'DIGRIET DATAT IL-11 TA' OTTUBRU 2021 AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 175 TAL-KAP. 12 TAL-LIĠIJIET TA' MALTA, ESTROMESSI MILL-INKWILINI U ĠEW INDIKATI BĦALA KO-RIKORRENTI;

JOHNNY CINI (K.I. 43896M) GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' GĦANDHOM BĦALA KOMPROPJETARJI F'DINA L-KAWŻA

Illum, 20 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Mary sive Jimmy Agius et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna reviżjoni fil-kera u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja tal-fond 4, Alley No 10, Valley Road, Qormi, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan.

2. Jordna lill-intimati u/jew lill-Awtorita kompetenti kemm -il darba jkun il-każ, jħallsu dik il-kera ġdida hekk stabbilita minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew minn minnhom, u dana mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Settembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħha u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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-intimati Venera Falzon u Rosario Falzon tat-23 ta' Settembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxew li:

1. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi l-kera mħallsa mill-intimati hija waħda ġusta;

2. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad li żgur u mhux forsi, l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test;

3. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm l-ebda

awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-intimati fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi in oltre u bla preġudizzju, ir-rikorrenti mhumiex is-sidien uniċi tal-fond u għalhekk din il-kawża hija improponibbli u t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża

Ra r-risposta ta' George Ċini, Mary Galea u John Ċini datata d-9 ta' Frar 2022 fejn eċċepew:

1. Illi l-esponenti mhumiex leġittimi kontraditturi fil-kawża odjerna u dan għaliex huma m'għandhomx ko-proprjetarji tal-fond 4 Alley No 10 Valley Road, Qormi u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

2. Il-partijiet kollha fil-kawża kienu lkoll ko-propjetarji tal-fond bl-indirizz fond 4 Alley No 10 Valley Road, Qormi.

3. Illi l-esponenti kellhom sehem indiviż ta' tnejn u għoxrin minn tliet mija u sitta u tletin (22/336) ishma indiviżi mill-proprjetà surreferita.

4. Illi fil-11 ta' Novembru 2021 l-esponenti bejniethom qablu li jitrasferixxu l-porzjon tagħhom fil-proprjetà bl-indirizz fond 4 Alley No 10 Valley Road, Qormi fuq oħthom Venera Falzon li hija wkoll komproprjetarju tal-istess fond filwaqt li hija wkoll inkwilina fil-fond.

5. Illi dan it-trasferiment sar permezz ta' donazzjoni quddiem in-Nutar Dorianne Arapa datat il-11 ta' Novembru 2021 annessa u mmarkata dok. A

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Awwissu, 2021, l-intimati 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Rene Cutajar, 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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni magħmulha min-Nutar Dottor Cheryl Ann Aquilina Polidano, oriġinarjament id-dante kawża tar-rikorrenti, senjatament Mikelina u Gio Maria Gatt wirtu numru ta' proprjetajiet fi sqaq numru 10 Valley Ħal Qormi mill-poter ta' Caterina Lojacono u dan in forza tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Gioacchino Cardona data it-3 ta' Diċembru 1893. Gio Maria Gatt miet fit-23 ta’ Jannar 1918 u wirtuħ uliedu Maria Gatt, Caterina Agius, Rosina Agius, Carmela Sammut, Antonio Gatt, Concetta Coppola u Martino Gatt u sehemhom baqa jintiret mis-superstiti, foshom ir-rikorrenti.

Illi permezz ta’ Att ta’ Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa fil-11 ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti George Cini, Mary Galea u John Ċini taw sehemhom ta 22/336 lill-intimati Rosario Falzon u Venera Falzon b’donazzjoni. Illi dan is-sehem, madanakollu, ġie rivedut għal 165/1798 sehem bid-dikjarazzjoni

magħmulha min-Nutar Dottor Cheryl Ann Aquilina Polidano kif spjegat aktar 'l isfel.

Illi r-rikorrenti George Cini, Mary Galea u John Ċini ddikjaraw fir-risposta tagħhom illi l-intimati huma kemm l-inkwilini kif ukoll kompropjetarji ta' dan il-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt iddikjarat mid-dokumenti u d-dikjarazzjoni msemmija u b'hekk, abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini ta dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Rosario Falzon u Venera Falzon kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati ikkalkolat 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(5) 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 Rosario Falzon u Venera Falzon <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement

jissodisfaw 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'dar bi tlett ikmamar tas-sodda fuq żewġ sulari. Possibilment, il-fond kien jifforma parti minn binja ħafna ikbar tant li għandu kantina taħt terzi, bejt fuq terzi u anke twieqi li jagħtu għal fuq terzi.

Il-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

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*

[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).

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 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 tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena;

Ikkonsidra;

Illi stabbilit l-awment fil-kera kif ukoll stabbilit li l-intimati huma ko-propjetarji tal-fond de quo, il-Bord ser jgħaddi biex japplika d-dispodizzjoni tal-Artioklu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta il jistipola:

“(9) Id-dispożizzjonijiet ta’ dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta’ abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta’ abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta’abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta’ kera ġdid pagabbli minnu lil-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment;”

Illi għalkemm mill-Att ta’ Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa dil-11 ta’ Novembru 2021, ir-rikorrenti George Cini, Mary Galea u John Cini iddonaw sehem ta 22/336 lill-intimati Rosario Falzon u Venera Falzon b’donazzjoni, mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Cheryl Ann Aquilina Polidano jirriżulta li s-sehem li l-imsemmija rikorrenti kellhom huwa ta 165 sehem indiviż minn

1798. Din id-diskrepanza feġġet peress li fl-Att ta' Donazzjoni in-Nutar Arapa kienet eżenti milli tagħmel ir-riċerki filwaqt li n-Nutar Aquilina Polidano għamlet riċerki approfonditi.

Fid-dawl ta dan, il-Bord ser jistrieħ fuq l-ishma dikjarati min-Nutar Dottor Cheryl Ann Aquilina Polidano u jiddikjara illi l-intimati għandhom 165 sehem indiviż minn 1798, ċioè 9.2% tal-propjetà.

Dan ifisser li l-kera dovuta mill-intimati għandha tiġi mnaqqsa bl-ammont ta €441.60[2] biex b'hekk tiġi €4,358.40.

Ikkonsidra;

Illi kif sopra msemmi, George Cini, Mary Galea, John Cini, Maria Cini u Anna Cini taw b'donazzjoni lill-intimati Rosario Falzon u Venera Falzon sehemhom minn din il-propjetà permezz tal-Att ta' Donazzjoni ippublikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa fil-11 ta' Novembru 2021. Peress illi mit-trasferenti kollha, George Cini, Mary Galea u John Cini biss huma r-rikorrenti, il-Bord ser jgaddi biex jilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta George Cini, Mary Galea u John Cini u jilliberhom mill-osservanza tal-ġudizzju b'dan illi għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom peress li d-donazzjoni saret wara l-intavolar tal-preżenti kawża.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża billi:

---

[2] €4,800 x 9.2% = €441.60

1. Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni ta' George Cini, Mary Galea u John Cini u jilliberhom mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Jilqa' l-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 4, Alley No. 19, Valley Road, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera fuq il-fond għat-total ta erbat' elef u tmien mitt Ewro (€4,800) iżda peress li l-intimati huma s-sidien ta' 9.2% sehem mill-propjetà, jiddikjara illi l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti hija ta' erbat elef, tlett mija u tmienja u ħamsin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€4,358.40) fis-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* din il-kera ta' €4,358.40 b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

3. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur