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

Rikors Nru 1044/21 LC

GEORGINA AQUILINA (K.I. 417745M)
MARY DORIS SIVE DORIS AQUILINA (K.I. 879351M)

VS

AWTORITÀ TAD-DJAR

GIORGIA DEBATTISTA (K.I. 713338M)

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Georgina Aquilina et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi Giorgia Debattista (K.I. 713338M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *61 gja 71, New Street, Ħal-Qormi*, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Giorgia Debattista (K.I. 713338M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-

Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. **Tikkundanna** lil Giorgia Debattista (K.I. 713338M) tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. **Jagħti** dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunta Josephine Aquilina; (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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Giorgia Debattista datata t-23 ta’ Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi r-raġel tagħha ossia Joseph Debattista ilu mejjet sittax-il sena u l-kera llum hija fuq l-esponenti nnifisha u titħallas mill-esponenti;

2. Illi l-esponenti tikkonferma li hija tabita fil-fond 61, New Street, Qormi b’titolu ta’ kera;

3. Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta’ dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta’ din il-kawża u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

6. Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn;

7. Illi għalhekk l-Esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita skond il-liġi;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022, 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 Mark Camilleri u Joseph Bondin 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis fit-28 ta' Ottubru 1978 omm ir-rikorrenti, senjatament Rosaria Aquilina, ħalliet lil uliedha Giorgina

u Giuseppa, f'ishma ndaqs bejniethom, l-assi partikolari tagħha, esklus sehema mill-komunjoni tal-akkwisti. Illi l-imsemmija Rosaria Aquilia ġiet nieqsa fl-24 ta' Frar 1979. Illi permezz tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis tal-21 ta' Jannar 1984, l-imsemmija Giuseppa Aquilina innominat u istitwixxiet bħala werrieta universali f'ishma ndaqs bejniethom lil ħutha Doris u Georgina Aquilina. Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Eugene Montanaro fis-19 ta' Jannar 2004, l-imsemmija Josephine Aqulina ġiet nieqsa fit-12 ta' Ottubru 2003.

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

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Eugene Montanaro fil-31 ta' Lulju 2001 jirriżulta illi r-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo lill-intimati b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21 sena mit-12 ta' Novembru 2000, liema konċessjoni ġiet fi tmiemha fil-11 ta' Novembru 2021. Illi din l-konċessjoni ingħatat bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet kif mifthiema bejn il-partijiet permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Agius fil-11 ta' Novembru 1963, ippreżentat bħala Dok ND1. Illi ta min jinnota wkoll li fid-denunzja ta' propjetà taxxabbli ta' Rosaria Aquilina datata l-11 ta' Lulju 1979, il-fond *de quo* kien diġà indikat bħala li hu konċess lil terzi b'ċens temporanju għal sbatax-il sena.

Illi fl-affidavit tagħha, l-intimata Giorgia Debattista tikkonferma illi ilha tirrisjedi f'dan il-fond għal snin twal.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Giorgia Debattista kkalkolat 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) rispettivament 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) u 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Giorgia Debattista **ma jeċċediex** 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 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 f'dar fuq żewġ sulari bi tlett ikmamar tas-sodda.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar jekwivali għal mitejn u 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"*

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' 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. Jiddikjara illi Giorgia Debattista hija l-inkwiilna tar-rikorrenti fil-fond 61, ġja 71, New Street, Ħal-Qormi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

[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 u r-raba' talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond 61, ġja 71, New Street, Ħal-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 pagabbli mill-intimata Giorgia Debattista għall-ammont ta' ħamest' elef u ħames mitt ewro (€5,500) fi-sena u jordna lill-intimata 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' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. 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