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

Rikors Nru 884/2021 LC

MARY FATIMA VASSALLO (K.I. 285150M) U ŻEWĠHA JOHN EDWARD VASSALLO (K.I. 390646M) GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

VS

JOSEPH SIVE GIUSEPPI ATTARD (K.I. 245737M) U TERESA ATTARD (K.I. 449037M)

U

L-AWTORITA TAD-DJAR

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Fatima Vassallo, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Joseph sive Giuseppi Attard (K.I. 245737M) u Teresa Attard Attard (K.I. 449037M) huma l-

inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 66 gja 64, Triq tal-Borġ, Paola ai termini tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati 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 a tenur ta’ 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 cioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors tal-kera jekk jkun il-każ

IV. Jikkundanna lill-inkwilini intimati Joseph sive Giuseppi Attard (K.I. 245737M) u Teresa Attard Attard (K.I. 449037M) jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

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

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li:

I. Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma is-sidien uniċi tal- fond.

II. Illi l-atturi ukoll għandhpm jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom.

III. Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

IV. Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorita' tad-djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

V. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

VI. Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VII. Illi jiġi rilevat li l-inkwilini ikunu jistgħu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il- kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini irridu jkunu qiegħdin jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-Konvenut Joseph sive Giuseppe Attard (K.I. 245737M) u Teresa Attard (K.I. 449037M) tat-12 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament eċċepixxa li:

I. Illi in linea preliminari t-talbiet tar-rikorrenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

II. Illi filwaqt li mhuwiex ikkontestat illi l-esponenti huma l-inkwilini tal-fond, hu impost fuq ir-rikorrenti li jġibu prova tat-titolu tagħhom bħala l-allegati sidien tal-propjeta'. U dan l-Onorabbli Bord għandu jkun sodisfatt bil-provenjenza u li tali provenjenza tipprova l-imsemmi titolu;

III. Illi subordinatament, ir-rikors odjern u l-proċeduri odjerni huma intempestivi stante' li l-esponenti qatt ma ġew debitament interpellati la bonarjament u wisq anqas b'xi att ġudizzjarju sabiex iħallsu xi kera ogħla minn dik li qegħdin iħallsu attwalment jew sabiex jiżgumbraw mill-fond de quo u konsegwentement imma mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost m'għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

IV. L-esponenti umilment jissottomettu li l-introjtu u l-assi tagħhom ma jeċċedux dawk elenkati fil-liġi u fl-istess imsemmi test tal-mezzi u ċ-ċirkustanzi u konsegentament jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Illi b'riżultat ta' dan, jimmeritaw li huma jibqgħu bid-dritt li jgħixu u jirrisjedu fil-fond de quo;

V. Illi bla ħsara għall-permess, il-kirja stipulata hija waħda ġusta u ma jeżistux l-estremi kif stipulati fil-Liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti u dan peress li l-esponenti huma ta' eta' avvanzata u m'għandhomx mezzi suffiċjenti.

VI. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali;

VII. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk wara tali evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, dana l-Bord isib lill-esponenti għandhom iħallsu kera ogħla minn dik li diġà qiegħda tiġi mħallsa minnhom, b'mod li l-mezzi finanzjarji tagħhom jillimitawhom milli jagħmlu dan, L-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi notifikata b'dawn il-proċeduri u li għandha tipparteċipa bħala animus curiae, għandha tassisti lill-esponenti f'dak illi jkun meħtieġ minnhom;

VIII. Illi għandhom jinħatru Periti addizzjonali, jekk ikunu il-każ, sabiex jistabbilixxu l-valuri tal-propjeta' ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

IX. Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri minħabba l-intempestivita' hawn fuq spjegata;

X. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-23 ta' Novembru 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, senjatament il-Perit Carmel Farrugia u l-Perit Rene Cutajar, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Ikkonsidra;

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 l-fond *de quo* intiret mir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo mill-eredita' ta' ommha Pauline Caruana li mietet fis-26 ta' Novembru 1987 u ta' missierha l-Avukat Dottor Carmelo Caruana li ġie nieqes fil-5 ta' Frar 1992 u dan kif jirriżulta mid-denunzji tal-mewt ppreżentati in atti. Di più, skont ma jirriżulta mill-Att ta' Konċessjoni Emfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Philip Saliba fit-3 ta' Awwissu 1963, il-ġenituri tar-rikorrenti kkonċedew il-fond *de quo* b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien sbatax-il sena dekoribbli minn dakinhar tal-att. Illi din il-konċessjoni emfitewtika tterminat fit-2 ta' Awwissu 1981 u l-intimati baqgħu jiddetjenu l-fond de quo permezz tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huwa effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Attard u Teresa Attard 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 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Attard u Teresa Attard 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 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 fdat kamra tas-sodda 1 sofra stanti ghal terran ta' terzi fuq il-livell tat-triq.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw msemmija fir-rapport tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu hu ta’ mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000).

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-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 mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Joseph Attard u Teresa Attard huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 66 ġja 64, Triq tal-Borg, Paola ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 66 ġja 64, Triq tal-Borg, Paola għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Attard u Teresa Attard għall-ammont ta' erbat' elef u mitejn ewro (€4,200) fi-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-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 eċċezzjoni stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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