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

Rikors Nru: 971/2021 LC

DORIS GAL (K.I. 0571813L) U HENDRIKUS GAL (LIĊENZJA AWSTRALJANA NRU 5531TE)

VS

GEORGE BAJADA (K.I. 379748M) U JOSEPHINE SIVE JESSIE BAJADA (K.I. 829850M)

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Doris Gal u Hendrikus Gal fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta' dan il-każ tkun awmentata ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-

dar ta' abitazzjoni imsemmija ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

III. Jekk jirriżulta li l-intimati ma tissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tordna lill-intimata tivvaka l-fond 85, "Saint Joseph", Flat 1, Triq San Tumas, Fgura fi żmien perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u li sa ma jiġi vakat dan il-fond l-intimati għandha tħallas lir-rikorrenti kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skond kif determinat bl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

IV. Jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti, id-differenza mhux imħallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021 sa ma dan il-każ jiġi determinat definittivament.

Bl-Ispejjeż.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar 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) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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; (iv) 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 (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' George Bajada u Josephine Bajada tas-7 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jesebixxu kopja legali tal-kuntratt/i tal-akkwist tagħhom kif ukoll prova li huma s-sidien tal-fond meritu tal-każ u dan sabiex tiġi żgurata l-integrita tal-ġudizzju; (ii) Illi m'għandu jkun hemm ebda awment fil-ħlas tal-kera, l-anqas *pendenti lite*; (iii) Illi fil-meritu, l-eċċepjenti jiddikjaraw li huma jokkupaw il-fond meritu ta' din it-tilwima bħala residenza normali tagħhom u allura dan ifisser li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi tant li jgawdu d-dritt li jibqgħu jiddetjenu l-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera sal-mewt tagħhom; (iv) Illi l-ewwel ħames (5) paragrafi huma xejn ħlief kif ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta u saru sidien fejn jidher li saru propretarji assoluti fit-18 ta' Frar 2013. Dan jikkuntrasta sew mal-pożizzjoni tal-esponenti li ilhom jokkupaw il-fond snin. Allura dan ifisser li r-rikorrenti kienu jafu sew li qed jakkwistaw fond mikri u li kien u hu fond residenzjali u li qatt ma kien hemm xkiel; (v) Illi inoltre u mingħajr preġudizzju, l-eċċepjenti għandhom titolu validu ta' kera skond il-liġi liema liġi għadha invigore sal-lum il-ġurnata; (vi) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimati inkluż il-mezzi u l-eta tal-intimati li huma persuni anzjani kif ukoll pensjonanti u dan apparti mill-fatt li huma ġenituri ta' tifel bl-isem ta' 'Frankie li hu nkapaċitat u jiddependi mill-ġenituri tiegħu li huma intimati f'din il-kawża; (vii) Illi mingħajr preġudizzju għat-tieni eċċezzjoni, kwalunkwe awment ta' kera li tista' tiġi kunsidrata u stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda gradwali u għandha tkun inqas mill-massimu stabbilit fil-liġi ta' tnejn fil-mija (2%); (viii) illi żgur, ma hemm ebda ġustifikazzjoni għat-talba biex l-intimati jivvakaw l-fond meritu ta' din il-kawża u sabiex ikunu ordnati illi jħallsu l-kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skond kif determinat bl-Artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana peress li l-intimati dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u għalhekk ma tista'

tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom u (ix) l-intimati m'għandhomx jeħlu l-spejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti tal-pajjiż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru 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 Catherine Galea u l-Perit MarieLouise Caruana Galea, 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-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;

Ikkonsidrat;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Borg, datat it-18 ta' Frar 2013[1] ir-rikorrenti Doris Gal akwistat in-nofs indiviż tal-fond numru 85, bl-isem Saint Joseph, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura, u dana wara l-mewt ta' ommha Rita Muscat. Sussegwentement, u bis-saħħa tal-att[2] ta' akkwist tad-disgħa (9) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Borg, ir-rikorrenti Doris Gal flimkien ma' żewġha Hendrikus Gal, akkwistaw ir-rimanenti tan-nofs indiviż tal-istess fond.

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-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimati konjuġi George Bajada u Josephine sive Jessie Bajada, b'titolu ta' lokazzjoni li beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995, meta l-fond de quo ġie konċess lilhom b'titolu ta' kera. Illi dan il-fatt huwa kkonfermat mill-intimati infushom fir-risposta tagħhom fejn jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri, kif ukoll mill-affidavit[3] tal-intimat George Bajada, li permezz tiegħu huwa jikkonferma li huwa u familtu ilhom jirrisjedu fil-fond għall-fuq minn ħamsin (50) sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess,

---

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "MM" a fol. 47 tal-atti proċesswali.

il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati George Bajada u Josephine *sive* Jessie Bajada, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' George Bajada u Josephine *sive* Jessie Bajada, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' George Bajada u Josephine *sive* Jessie Bajada, 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(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 George Bajada u Josephine *sive* Jessie Bajada **ma jeċċedux** 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 4B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni huwa first floor *maisonette* bl-arja tiegħu u inbena fil-ħamsinijiet/sittinijiet. Is-site area fl-ewwel sular hu ta' ċirca 88 metru kwadru. Il-finituri huma qodma u l-post għandu bżonn ta' *upgrading* u *refurbishment* biex jinġieb konformi mal-istandards tas-suq tal-lum. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ għalkemm qodma huma funzjonabbli. Il-fond għandu potenzjal ta' żvillup peress li jistgħu jinbnew żewġ sulari addizzjonali fuq l-eżistenti u wieħed irtirat.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

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**[4]**,** 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"*

[4] **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).

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 sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond ossia appartament bin-numru 85 u bl-isem Saint Joseph, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura, 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 George Bajada u Josephine sive Jessie Bajada għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett 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-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur