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

Rikors Nru 650/2022 LC

Mercury plc C-27497 bħala suċċessur fit-titolu ta' Edwin England Sant Fournier and Son Ltd

vs

Charles sive Carmel Gracey (K.I. 00745M)

u

Edwigia Gracey (K.I. 28647M)

Illum, 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà rikorrenti Mercury plc fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx taħt l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikomplu jikru l-fond li jinsab fl-indirizz 8 Princess Flats, Triq il-Prinċipessa Margerita, Msida.

2. Fil-każ li jikkwalifikaw, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' wara li

jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta' permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

3. Fil-każ li ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tagħhom fi żmien sentejn bil-kera li dan il-Bord jidhirlu xieraq a' tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Charles sive Carmel Gracey u Edwige Gracey tal-5 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jeċepixxu li:

1. Illi preliminarjament jiġi eċċepit li hemm lok għall-korrezzjoni fl-okkju tal-isem tal-intimata billi jiġi mibdul għal 'Edwigia' u kif ukoll fin-numru tal-karta tal-identita' tagħha stante li għandu jaqra '28647M';

2. Illi preliminarjament ukoll, sta għar-rikorrenti li jġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 8, Princess Flats, 21, Triq il-Prinċipessa Margerita, Imsida;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom 'l fuq minn sebgħin (70) sena, huma għal kollox dipendenti fuq il-penzjoni li jirċievu mill-gvern u m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-liġi. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' ħames snin stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXVII tas-sena 2018;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi

iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità’ tad-Djar illi qiegħda tiġi notifikata b’dawn il-proċeduri u li għandha tipparteċipa bħala *amicus curiae*, għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta’ bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità’ tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Awwissu 2022, 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 Edward Micallef u l-Perit David Zahra, 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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat nhar it-28 ta' Diċembru 1972, is-soċjetà England Sant Fournier and Son Limited, ossija d-dante causa tas-soċjetà rikorrenti, kkonċediet il-fond *de quo* b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 17-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1973 lill-intimat Charles sive Carmel Gracey. Illi l-intimata hija l-mara ta' l-imsemmi Charles sive Carmel Gracey.

Illi mat-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika, l-intimati baqgħu jiddetjenu l-fond de quo b'titolu lokatizzju ai termini 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 s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettiv.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Charles sive Carmel Gracey u Edwidge Gracey 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 Charles sive Carmel Gracey u Edwidge Gracey 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 fi flat fil-pjan terran, li jagħmel parti minn blokk ta' erba' flats, f'kumpless ta' appartamenti mdaqqas bi proprjetajiet ta' terzi fis-sulari sovraposti u aġġjaċenti. Il-post huwa fi stat finihsed u jidher li huwa ben mantnut. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies, linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjmanet minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal 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 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' 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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati jikkwalifikaw taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 sabiex ikomplu fil-kirja tal-fond *de quo*;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-appartament internament immarkat bin-numru 8, fil-korp tal-appartamenti

[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).

bl-isem ta’ Princess Flats, 21, Triq il-Prinċipessa Margerita, Msida, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Charles sive Carmel Gracey u Edwidge Gracey għal-ammont ta’ erbat’ elef u sitt mitt ewro (€4,600) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. 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-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur