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

Rikors Nru 194/2022 LC

Grace Schembri (K.I. 752560M)
u
Carmen Camilleri (K.I. 620155M)

vs

John Mary Galea (K.I. 189658M) u
B'Digriet datat is-27 ta' Marzu 2023 l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Mary Galea (K.I. 641459M)
u Jurgen Galea (K.I. 567989M)

u

L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Illum, 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Grace Schembri et fejn talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia d-dar bin-numru ħamsa u sittin (65), qabel tnejn u erbgħin (42), fi Triq San Mark, il-Gudja, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-

sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimati sabiex jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord skond l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa nġunt għas-subizzjoni,

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Ġunju 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' John Mary Galea tat-23 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, jeccepixxi li:

1. Illi fl-ewwel lok u in vena preliminari, l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom;

2. Illi fit-tieni lok u in vena preliminari wkoll, kull żieda se mai li tista' tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord għandha tibda

tgħodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat diġà ħallas il-kera sa Novembru 2022, u għalhekk l-atturi huma marbuta b’dan l-ammont sal-inqas dak il-perjodu;

3. Illi fit-tielet lok, l-intimat jindika li huwa l-kerrej solitari tal-fond in kwistjoni u li la Jurgen Galea u lanqas Mary Galea ma huma l-kerreja tal-fond;

4. Illi fit-tielet lok u fil-mertu bla preġudizzju għas-suespost, l-intimat huwa raġel penzjonant u bi ftit mezzi, u din hija l-unika residenza tiegħu fejn għajjex u rabba’ familja, infatti Jurgen Galea huwa ibnu, u għaldaqstant l-ebda awment ta’ kera m’għandu jiġi permess u dan minkejja dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, kif reċentement amendata;

5. Illi fir-raba lok u bla preġudizzju għas-suespost, anke jekk *se mai* alternattivament dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeċiedi li l-kera tal-fond hawn suċċitat għandha tiġi awmentata, dan l-awment ma jista’ qatt ikun viċin 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta’ in kwistjoni, u dan a bażi tal-mezzi finanzjarji limitati ferm tal-intimat John Mary Galea.

6. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-25 ta’ April 2022, fejn l-intimat wettaq 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 David Anastasi u l-Perit Joseph Saliba, 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone nhar l-14 ta' Ġunju 1989, id-dante causa tar-rikorrenti, senjatament Albert Grixti, kkonċeda l-fond de quo b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 20 sena dekorribbli minn dakinhar lill-intimat. Illi mat-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika, l-intimat baqa' jiddetjeni l-fond de quo b'titolu lokatizzju ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi d-dante causa tar-rikorrenti ġie nieqes fit-22 ta' Diċembru 2011.

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 huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Mary Galea 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat John Mary Galea ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-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'residenza fuq tlett livelli u għandu faċċata doppja peress li jinsab f'kantuniera.

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 mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 65, qabel 42, fi Triq San Mark, il-Gudja 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-intimat John Mary Galea għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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