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

Rikors Nru 550/22 LC

Antida Tabone (I.D. 005262G)
Emanuel Cini (I.D. 0245467M)
Mary Grace Vella (I.D. 20759G)
Agnes Parnis (I.D. 38057G)
Pauline Cini (I.D. 10356G)
Mary Xuereb (I.D. 33050G)
Salvina Cini (I.D. 004849G)
Helen Cini (I.D. 283948M)
David Cini (I.D. 42980M)
Daniela Cini (I.D. 145277M)
Francis Cini (I.D. 0254566M) li qiegħed jidher f'ismu proprio u għan-nom ta' ħutu l-assenti Anthony Cini numru tal-passaport Awstraljan PB4838965,
Louis Cini numru tal-Passaport Awstraljan PA2731657,
Carmela Camilleri numru tal-passaport N8539803, u Angelica Barbara numru tal-passaport Awstraljan PA7623719.

VS

JOSEPHINE CASSAR (K.I. 10456G)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 12 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond numru 93, Triq Sant Antnin, San Ġwann, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021, u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2021.

III. Jiddikjara u jiddiċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru 93, Triq Sant' Antnin, San Ġwann, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-

okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna li f'każ illi l-intimata Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni,

Ra r-risposta tal-konvenut Josephine Cassar, detentriċi tal-Karta tal-identita' bin-numru 0010456G, fejn sommarjament, eċċepiet li:

I. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjern, u kif wkoll, l-attur Francis Cini għandu jippreżenta kwalunkwe dokumentazzjoni u/jew prokuri li jippermettu jidher għam-nom u in rappreżentanza tar-rikorrenti l-oħra li jinsabu barra mill-pajjiż;

II. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea preliminari, fin-nuqqas ta' prokura jew kwalunkwe att ieħor li jagħti l-jedd lill-attur Francis Cini sabiex jirrappreżenta lill-atturi l-oħra ossia **Anthony Cini tal-passaport Awstraljan PB4838965, Louis Cini numru tal-passaport Awstraljan PA2731657, Carmela Camilleri numru tal-passaport N8539803, u Angelica Barbara numru tal-Passaport Awstraljan PA7623719,** l-intimata teċċepixxi l-irritwalita' tal-azzjoni fir-rigward ta' dawk l-atturi li jirriżultaw li kienu assenti minn Malta meta ġiet preżentata din il-kawża, liema atturi

għandhom jipprovaw li ma kienux assenti meta ġiet preżentata l-kawża.

III. Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala 'kerrej' ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' dak provdut fil-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u dan stante li l-istess intimata tissodisfa l-kriterji hekk kif stipulati fid-sub-inċiz (a)(i) tal-istess Artikolu 2 iktar il-fuq imsemmi;

IV. Illi l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom il-propjeta' imsemmija u ċioe 93,'Joerit', St.Anthony Street, San Ġwann ingħatat lilha b'titolu ta' kera sa mill-inqas lura fl-1977, dejjem wettaq dak mistenni minnha skond il-liġi u kif wkoll, dejjem effetwat kull pagament ta' kera lir-rikorrenti ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif wkoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

V. Illi bl-istess mod, l-atturi dejjem aċċetaw il-kirjiet imsemmija, ħlief dawk rappreżentanti il-perjodi bejn il-ħmistax (15) ta' Awwissu tas-sena 2021 u l-ħmistax (15) ta' Awwissu 2022, u kif wkoll il-kirja preżenti u ċioe dik ta' bejn il-ħmistax (15) ta' Awwissu 2022 sal-ħmistax (15) ta' Awwissu 2023. Dawn il-pagamenti saru xorta waħda mill-intimata permezz ta' depożiti fil-Qorti bin-numri ta' referenza 3485/2021 u 2565/22 rispettivament;

VI. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-intimata tirrileva li hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati hekk kif hija pensjonanta, u dan kif ser jiġi ulterjorment pruvat fil-mori

ta' din il-kawża, u għalhekk għanda tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

VII. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-intimata, u kif wkoll iċ-ċirkostanzi li jirrevolvu ma' dan il-każ kif sejjer jiġi spjegat lil dan il-Bord fil-mori tal-proċeduri odjerni;

VIII. Illi l-intimata umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-intimata tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu stipulat mil-liġi;

IX. Illi għalhekk l-intimata tirrimetti ruħa għal-proċedura stabbilita 4A tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

X. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-09 ta' Settembru 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li:

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

II. Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tat-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

III. 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.

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

V. Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissodisfa 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.

VI. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita il-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

VII. Tant għal-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord .

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-01 t'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 Philip Mifsud u l-perit Roderick Spiteri, 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-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 tal-ġenituri tar-rikorrenti Giuseppe Cini u Rita Cini redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin fid-9 ta' Settembru 1977, it-testaturi istitwixxew bħala eredi universali u padruni assoluti tal-ġid kollu tagħhom lil uliedhom ċoè Francis Ċini, Carmela Camilleri, Angelica Barbara, Anthony Ċini, Louis Ċini, Ġorġ Ċini, Salvina Ċini, Marie Xuereb, Pauline Ċini, Joseph Cassar, Agnes Parnis, Mary Grace Vella, Joan

Antida Tabone u Emanuel Ċini. Illi l-imsemmi Giuseppe Cini ġie nieqes fil-15 ta' Marzu 2003 filwaqt li l-imsemmija Rita Cini ġiet nieqsa fit-3 ta' April 2014.

Wieħed mill-aħwa, senjatament l-imsemmi George Cini miet fid-29 ta' Diċembru 2018 u permezz tat-testment *unica charta* redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri fit-30 ta’ Diċembru 1974, innomina lil uliedu bħala eredi universali tiegħu filwaqt li ħalla l-użu u l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu Helen Ċini.

Illi skond ma jirriżulta mill-ktieb tal-kera preżentat id-dante causa kawża tar-rikorrenti il-fond de quo b'titolu ta' kera Leli u Josephine Cassar fl-20 ta' Awwissu 1978. Illi l-intimata Josephine Cassar hija waħda mill-eredi tal-imsemmija Giuseppi Cini u Rita Cini u b’hekk hija kompropjetarja ta’ dan il-fond, flimkien mar-rikorrenti.

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-intimata Josephine Cassar hija effettivament l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine Cassar u r-raġel tagħha Emanuel Cassar 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(6) u 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata u żewġha, 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(5) u 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Josephine Cassar ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 4A(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 bl-arja tiegħu. Il-bejt jestendi fuq propjetà ta' terzi u b'hekk il-*footprint* tal-bejt huwa ikbar mill-*footprint* tal-pjan terran.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak riportat fir-rapport tagħhom, kif ukoll wara li jagħmlu eżerċizzju komparattiv ma' proprjetajiet simili u ħadu in konsiderazzjoni l-fatturi relevanti, huma jistmaw il-proprjetà inkluża l-arja tagħha bħala libera u franka fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000).

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:

[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).

> *“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’ sitt elef u ħames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi skont ma’ jirriżulta mill-atti ppreżentati quddiem dan il-Bord, l-intimata Josephine Cassar hija wkoll waħda mill-komproprjetarji tal-fond *de quo*. Illi skont ma jirriżulta min-nota konġunta eżebita fid-19 ta’ Mejju 2023, l-intimata għandha sehem minn erbatax-il sehem (1/14) minn din il-propjetà.

Illi l-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jistipola li kull il-kerrej huwa wkoll kompropjetarju tad-dar ta’ abitazzjoni, il-Bord għandu jikkonsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta’ kera ġdid pagabbli minnu lill-kompropjetarji l-oħra proporzjonalment.

Fid-dawl ta' dan l-artikolu, l-awment tal-kera għandu jitnaqqas bl-ammont ta' €464.29[2] biex il-kera awmentata dovuta, wara li jittieħed qies tas-sehem tal-intimata, hija ta' €6,035.71.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Josephine Cassar hija l-inkwilina tal-fond 93, Triq Sant' Antnin, San Ġwann;

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 talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 93, Triq Sant' Antnin, San Ġwann għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' €6,500 fis-sena li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u in vista tal-fatt li l-intimata Josephine Cassar hija komprojetarja f'sehem ta' 1/14 qed tiġi ridotta għas-somma ta' €6,035.71 fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera fl-ammont ta' €6,035.71 fis-sena 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.

[2] €6,500÷14 = €464.29

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji 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-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur