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

Rikors Nru 495/2021 LC

Marcus Scicluna Marshall (K.I. 617564M)
Romina Scicluna Marshall (K.I. 617664M)

vs

PACE JOSEPHINE ANN (K.I. 531085M)
PACE ALEXANDRA MAY (K.I. 531185M)
PACE MICHAEL (K.I. 267957M)

Illum, 13 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall datat it-18 ta' Awwissu 2021 fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond Flat 10 Balluta Buildings, St. Julians, li l-antekawża tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' 116.47 Euros u dan in segwitu ta' rekwiżizzjoni bin-numru 9295;

2. Jordna li jitwettaq dan it-test tal-mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini u intimati bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini intimati fil-31 ta’ Diċembru 2020;

3. F’każ illi l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati mill-fond 17 Balluta Buildings, St Julians, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-isemmi perjodu;

4. F’każ illi l-inkwilini intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att Nru. XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar, 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b’riserva u mingħajr preġudizzju tal-kawża kostituzzjonali pendenti fuq referita, għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Novembru 2021 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sid uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata 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; u (iv) 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 tal-intimati Josephine Ann Pace u Alexandra May Pace tas-7 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi qabel xejn, l-eċċipjenti jirrelevaw illi huma għadhom ma ġewx formalment notifikati bir-rikors promotur ippreżentat mir-rikorrenti nhar it-18 t'Awwissu, 2021. Madanakollu la darba l-eċċipjenti sfaw a konoxxenza tal-fatt illi dawn il-proċeduri ġew istitwiti, qegħdin permezz tal-preżenti jagħtu ruħom bħala notifika bir-rikors de quo, inkluż sabiex dawn il-proċeduri ma jiġux stulifikati inutilment u r-rikorrenti jevitaw spejjeż addizzjonali bla bżonn.

2. Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta' in mertu.

3. Illi tantieħor in linea preliminari, fir-rikors promotur minnhom intalvolat ir-rikorrenti jisħqu li l-propjeta' okkupata mill-esponenti hija hekk okkupata in vista ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward, l-esponenti tissottometti li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi testwalment illi: "Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' **kirja..." Madankollu** l-Artikolu 44 tal-istess Ordinanza jelenka dawk is-sitwazzjonijiet li għandhom

jiġu kkunsidrati illi jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' *"kirja"*. Di fatti, fit-tieni sub-iniċiż tal-istess Artikolu, huwa ċċarat illi: *"d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonata."*

4. Illi tenut kont ta' dan, huwa umilment rilevat illi diment li l-propjeta' de quo ma ġietx di-rekwiżizzjonata, ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet ma tinkwadrax taħt id-definizzjoni ta' "kirja" għall-finijiet tal-Ordinanza b'dan illi konsegwentement l-Artikolu 4A ma setax jiġi invokat mir-rikorrenti u għalhekk din l-azzjoni ma hijiex proponibbli. Għaldaqstant, dan il-Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-azzjoni odjerna sakemm ma jiġix ppruvat il-kuntrarju.

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jaffermaw illi kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu ma jilqax l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, huma xorta waħda m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u dan għaliex huma m'għandhomx biżżejjed mezzi skond il-liġi sabiex tali ordni tingħata, kif del resto ser jiġi ppruvat fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

6. Illi di piu, u mingħajr preġudizzju għall-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-esponenti, huwa sottomess illi f'każ li dan il-Bord jogħġbu jżid il-kera pagabbli lir-rikorrenti, tali awment m'għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni fis-suq u dan għaliex jekk tiġi stabbilita kera f'ammont ekwivalenti għal tali perċentwali l-esponenti ser jisfaw f'impossibilita li jħallsu l-kera. Jikkonsegwi għalhekk illi l-effett ta' awment f'tali proporzjon xorta waħda ser iwassal indirettament għall-iżgumbrament tal-esponenti.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibli skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Michael Pace datata l-20 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepa li:

1. Illi preliminarjament, jeħtieġ illi r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjetà in mertu;

2. Illi tantieħor in linea preliminari, fir-rikors promotur minnhom intalvolat ir-rikorrenti jisħqu li l-propjeta' okkupata mill-esponenti hija hekk okkupata in vista ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. F'dan ir-rigward, l-esponenti tissottometti li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi testwalment illi: "Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' **kirja..." Madankollu** l-Artikolu 44 tal-istess Ordinanza jelenka dawk is-sitwazzjonijiet li għandhom jiġu kkunsidrati illi jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' *"kirja"*. Di fatti, fit-tieni sub-inċiż tal-istess Artikolu, huwa ċċarat illi: *"d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonata."*

3. Illi tenut kont ta' dan, huwa umilment rilevat illi diment li l-propjeta' de quo ma ġietx di-rekwiżizzjonata, ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet ma tinkwadrax taħt id-definizzjoni ta' "kirja" għall-finijiet tal-Ordinanza b'dan illi konsegwentement l-Artikolu 4A ma setax jiġi invokat mir-rikorrenti u għalhekk din l-azzjoni ma hijiex proponibbli. Għaldaqstant, dan il-Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-azzjoni odjerna sakemm ma jiġix ppruvat il-kuntrarju.

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponenti jaffermaw illi kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu ma jilqax l-

ewwel żewġ eċċezzjonijiet, huwa xorta m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni u dan għaliex huwa m'għandux biżżejjed mezzi skond il-liġi sabiex tali ordni tingħata, kif del resto ser jiġi ppruvat fil-perkors ta' dawn il-proċeduri. **Illi f'dan ir-rigward għandu japplika l-Artikolu 8 tal-Liġi sussidjarja 16.11**.

5. Illi di piu, u mingħajr preġudizzju għall-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-esponenti, huwa sottomess illi f'każ li dan il-Bord jogħġbu jżid il-kera pagabbli lir-rikorrenti, tali awment m'għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur lokatizzju tal-propjeta' in kwistjoni fis-suq u dan għaliex jekk tiġi stabbilita kera f'ammont ekwivalenti għal tali perċentwali l-esponenti ser jisfaw f'impossibilita li jħallsu l-kera. Jikkonsegwi għalhekk illi l-effett ta' awment f'tali proporzjon xorta waħda ser iwassal indirettament għall-iżgumbrament tal-esponenti u ħutu.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessibli skond il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 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 Anthony Robinson 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 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo kien ġie akkwistat mid-dante causa tar-rikorrenti, Mignon Marshall, in forza tal-kuntratt ta' diviżjoni ppublikat mill-Avukat Dottor Aldo Vella, bħala Imħallef supplenti nominat mill-Qorti Ċivili, Sekond' Awla u min-Nutar Dottor Tonio Spiteri nhar l-4 ta' Frar 2000. Illi b'testment datat it-30 ta' Mejju 2002, l-imsemmija Mari Angela sive Mignon Marshall istitwiet lir-rikorrenti bħala eredi universali tagħha. Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo kien ġie konċess mid-dante causa tagħhom lill-intimati b'titolu ta' kera. Ili di più ġie ppreżentat ukoll ċertifikat ta' derekwiżizzjoni tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-fatt li ma ressqet ebda prova li tikkontradiċi id-dikjarazzjonijiet magħmulha mill-partijiet,il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini tal-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Josephine Ann Pace, Alexandra May Pace u

Michael Pace kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 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-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li l-kapital ta' Josephine Ann Pace u ta Alexandra May Pace ma jaqbiżx dak stipolat mir-regolamenti 6(5) tar-regolamenti msemmija. Il-kapital ta' Michael Pace, madanakollu, jaqbeż il-limiti stabbiliti mir-Regoalment 6(4) tar-regolamenti prinċipali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Josephine Ann Pace u Alexandra May Pace **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 4A(4) tal-istess Kap.

Illi fir-rigward tal-intimat Michael Pace, madanakollu, il-Bord qiegħed isib illi filwaqt li ma jaqbiżx il-limiti tad-dħul, huwa jeċċedi l-limiti stabbiliti għall-Kapital, u b'hekk huwa ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi. Konsegwentement, huwa ma jissodisfax il-kriterji ta-test tal-mezzi.

Illi r-Regolament 8 tal-Regolamenti msemmija, manadakollu, jistipola illi fejn hemm diversi persuni li jkunu jippretendu l-kirja *in solidum*, għandu jkun biżżejjed jekk persuna waħda minnhom tissodisfa l-kondizzjoni dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

B'hekk, minkejja illi l-intimat Michael Pace ma jissosidfax il-kondizzjonijiet tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, bl-applikazzjoni

tar-Regolament 8 tar-regolamenti msemmija, il-Bord m'huwiex ser jordna l-iżgumbrament tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinsab fit-tieni sular b'faċċata fuq triq il-karmelitani kif ukoll fuq pjazza balluta, bil-veduti tal-bajja tal-Balluta.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank jammonta għal żewġ miljuni u mija u erbgħin elf Ewro (€2,140,000)

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 , 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 ser jawmenta l-kera gradwalment, ċioè b’perċentwali ta’ 0.8% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta’ 1% għat-tielet u r-raba’ sena u ta’ 1.5% għall-ħames u s-sitt sena.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ €17,120 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta’ €21,400 fis-sena għat-tielet u r-raba’ sena, u ta’ €32,100 għall-ħames u s-sitt sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi Josephine Ann Pace, Alexandra May Pace u Michael Pace huma l-inkwilini fil-fond flat 10, Balluta Buildings, St. Julians;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati Josephine Ann Pace, Alexandra May Pace jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi filwaqt li fir-rigward tal-intimat Michael Pace, minkejja li ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, japplika fil-konfront tiegħu ir-regolament 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi);

4. Jilqa’ r-raba t-talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Flat 10, Balluta Buildings, San Ġiljan għandha tiġi riveduta b’mod

gradwali għall-ammont ta' 0.8% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.5% għall-ħames u s-sitt sena u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għal-ammont ta' €17,120 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta' €21,400 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €32,100 għall-ħames u s-sitt sena u jordna lill-intimati jibdew 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' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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