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

Rikors Nru: 33/2022 LC

GIOVANNA SIVE JEANETTE POCOCK (K.I. 542171M)

VS

ANGELO CALLEJA (K.I. 739445M) U
MARIA LOURDES *SIVE* DORIS CALLEJA (K.I. 948148M)

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giovanna sive Jeanette Pocock (K.I. 542171M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati *qua* kerrejja kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u dan fit-termini tal-Art. 12B tal-Kap. 158;

II. Kemm-il darba l-kerrejja ossia l-intimati odjerni jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera għall-fond 48, *Sogni D'Oro*, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, tiġi riveduta għal ammont li

ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż li kwalsiasi tiswijiet jkunu responsabbilita tal-intimati;

III. Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimati odjerni ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond bin-numru 48, *Sogni D'Oro*, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond.

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-ttermini tal-Art. 12B tal-Kap.158;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) il-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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Angelo Calleja (K.I. 739445M) u ta' martu Maria Lourdes sive Doris Calleja (K.I. 948148M) tal-14 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħhom l-eċċipjenti ilhom għexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo li jservi propju bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili; (ii) illi għalhekk, ġialadarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eċċipjenti bħala detenturi ta' titolu validu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandhom assolutament ebda dritt li jitolbu r-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018, iżda għandhom id-dritt li jkomplu jitolbu l-awment tal-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili kif diġà għamlu u kif diġà effettivament sar; (iii) illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq ċitati, l-eċċipjenti jisħqu li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti huma jgħixu biss bil-pensjoni u m'għandhom ebda proprjeta immobbli tagħhom; (iv) illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li għandu fil-każ in speċie jieħu in konsiderazzjoni l-eta' tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħhom hija l-pensjoni tal-eta; (v) illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord

għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll illi l-eċċipjenti għamlu numru ta' benefikati fil-fond lokat li talvolta qegħdin iservu u jħallu dan il-fond f'kundizzjoni tajba per durata taż-żmien, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-eċċipjenti anki tenut kont tal-mezzi li għandhom ir-rikorrenti; (vi) illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi, iżda f'rata anqas-hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna; (vii) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġilhom li jipprovaw bi provi tajbin u idoneji, in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak pretiż minnhom in sostenn tat-talbiet minnhom imressqa, inkluż it-titolu minnhom vantat u (viii) illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jisħqu li huma m'għandhom jiġu allokati b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li l-konjuġi Calleja dejjem adderixxew ruħhom mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkażjoni ma kisru kwalunkwe dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Frar 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 Josianne Vassallo u l-Perit Mario Cassar, 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-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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi dan il-fond mertu dawn il-proċeduri kien jappartjeni lil missierha Joseph Cutajar, u wara l-mewt tiegħu, bis-saħħa tal-att[1] ta’ dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta’ Ottubru, 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja, hija akwistat il-fond numru 48, ġja 46, ‘Sogni D’Oro’ ġja ‘JoeCarm’ ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St. Catherine Alley, ġewwa l-Qrendi. L-imsemmi Joseph Cutajar, permezz tat-testment[2] tiegħu tal-25 ta’ Awwissu tas-sena 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, istitwixxa lil martu Marianna Cutajar bħala użufruttwarja tal-ġid kollu tiegħu, iżda permezz tan-nota[3] li iġġib n-numru 289/2009 intavolata fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja), l-imemmija Marianna Cutajar irrinunzjat għal kwalsiasi jedd ta’ użu u użufrutt fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

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

[1] Dok. “A1” a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “B” a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. “F” a fol. 29 tal-atti proċesswali.

att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[4] tal-1 ta’ Ottubru tas-sena 1975, l-imsemmi Joseph Cutajar kien ikkonċeda l-fond *de quo* b’titolu ta’ ċens temporanju għall-perjodu ta’ 17 – il sena dekorribbli mill-1 ta’ Jannar tas-sena 1976 lil Joseph Dalli. Sussegwentment, u bis-saħħa tal-att[5] tal-4 ta’ Frar tas-sena 1983, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Rapheal Darmanin, l-imsemmi Joseph Dalli kien biegħ u ttrasferixxa lill-intimat Angelo Calleja, l-*utile dominium*, għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni emfitewitika imsemmija. Ir-rikorrenti preżentat ukoll kopja taċ-ċedola numru 160/19, fir-rigward ta’ depositu ta’ ħlas tal-kera, magħmula minn Angelo Calleja fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimati wkoll, fl-affidavit tagħhom li huma ppreżentaw bħala parti mit-test tal-mezzi tagħhom, jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond *de quo* u Angelo Calleja jippreċiża illi huma ilhom jirrisjedu f’dan l-istess fond għal aktar minn ħamsa u tletin sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Angelo Calleja u Maria Lourdes sive Doris Calleja huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Angelo Calleja u ta’ Maria Lourdes sive Doris Calleja,

---

[4] Dok. “C” a fol. 12 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. “D” a fol. 16 tal-atti proċesswali.

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 ta' Angelo Calleja u ta' Maria Lourdes sive Doris Calleja, 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.

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 Angelo Calleja u Maria Lourdes sive Doris Calleja **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>jissodisfaw</u> 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'terran illi għandu 'l fuq minn sebgħin sena u jikkonsisti f'intrata/*sitting room*, kamra tas-sodda, ambjent taħt it-taraġ, bitħa interna, kċina/kamra tal-ikel, kamra tas-sodda, kamra tal-banju u bitħa. Il-fond għandu s-servizzi tad-dawl, l-ilma u dranaġġ, iżda għandu bżonn manutenzjoni.

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 2022 fl-ammont ta' mija u sebgħa u tletin elf ewro (€137,000).

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**[6]**,** 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-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' elfejn, seba' mija u erbgħin ewro (€2,740) fis-sena.

Ikkonsidra;

[6] **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 minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba jordna illi l-kera tal-fond 48, Sogni D'Oro, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, 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 Angelo Calleja u Maria Lourdes sive Doris Calleja għall-ammont ta' elfejn, seba' mija u erbgħin ewro (€2,740) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti 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 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