BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 644/2022 LC

Mary Josephine Grech (K.I. 655324M);
Professur Peter Xuereb (K.I. 785554M);
L-Avukat Dr David Grech (K.I. 293057M) bħala prokuratur tal-assenti John Henry Xuereb (Passaport Malti numru MT066814) u tal-assenti Dr George Xuereb (Passaport Malti numru MT044375;
Marina Felice (K.I. 127454M),
Karl Xuereb (K.I. 212460M),
Peter A Xuereb (K.I. 92365M);
Alexia Gatt (K.I. 149082M)
u Mark Gatt (K.I. 93078M) flimkien ma' missierhom Peter Gatt (K.I. 287153M) kwantu għal użufrutt;
Cecilia Depasquale (K.I. 627747M),
James Depasquale (K.I. 702355M)
u
Theresa Maria Rizza Depasquale (K.I. 364151M)

vs

Miriam Borg (K.I. 369961M)

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

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

(a) Jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69

(b) Alternattivament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) 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; u (iv) 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' Miriam Borg tat-13 ta' Jannar 2023, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 41, Triq il-Kardinal Xiberras Sant, Santa Venera;

2. Illi l-esponenti tirrleva illi dejjem ħallset il-kera fil-ħin filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-Esponenti tirrileva li hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-morti tal-kawża;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed in konsiderazzjoni d-dħul baxx tal-esponenti u anke x-xogħolijiet li hija wettqet fuq il-proprjetà' innifisha;

5. Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond;

6. Illi għalhekk l-Esponenti jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A t sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022, l-intimata wettqet 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 Edward Micallef, 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 mid-Denunzja datata l-1 ta' Awwissu 1991,id-dante causa tar-rikorrenti Mary Xuereb ġiet nieqsa fl-10 ta' Frar 1991 filwaqt li mid-Denunzja datata t-18 ta' Mejju 1993, id-dante causa tar-rikorrenti Prof. George Peter Xuereb ġie nieqes fis-6 ta' Novembru 1992. Ilil minn dawn id-denunzji jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jifforma parti mill-assi ereditarji tagħhom.

Illi l-intimata, fin-nota ġuramentata tagħha ppreżentata bħala parti mid-dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi tikkonferma illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond u li ilha tirrisjedi fiħ għal għexieren ta' snin, ferm qabel l-1995.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u dikjarazzjonijiet u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Miriam Borg 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-intimata, 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-intimata Miriam Borg ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji

ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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'terran bl-arja socrastanti ta' terzi. Mad-daqqa t'għajn ma jidhirx li għandu difetti strutturali u s-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' propjetà simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2022 huwa ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

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-*

[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).

> *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 ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara l-kera tal-fond 41, Triq il-Kardinal Xiberras, Santa Venera 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-intimata Miriam Borg għal-ammont ta' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda 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-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. 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