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

Rikors Nru: 257/2022 LC

**MARIA CONCETTA CACHIA (K.I. 937949M)**
**U B'DIGRIET DATAT IS-17 TA' MEJJU 2023**
**L-ATTI ĠEW TRASFUŻI FL-ISMIJIET TA'**
**EDMOND CACHIA (K.I. 278565M); ENZO CACHIA (K.I. 252769M); MARILYN LIA (K.I. 430367M); ROBERTA SAMMUT (K.I. 386369M); CECILIA THEUMA (K.I. 0342673M); JOHN MICALLEF (K.I. 342997M); CLAIRE FRENDO MICALLEF (K.I. 342897M); CARMEL VINCENT SIVE CHARLES CUTAJAR (K.I. 0515872M); DENISE PSAILA (K.I. 0316476M) U DAVID CUTAJAR (K.I. 145487M)**

***VS***

**EMANUEL *SIVE* NOEL SGHENDO (K.I. 1044347M)**

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Concetta Cachia fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel *sive* Noel Sghendo tal-14 ta' April 2023 fejn sommarjament eċċepixxa illi:

t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 144, Flat. 4, Triq Pietru

Pawl Caruana, Bormla mogħti lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-*fond de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerreja" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati u

illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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

dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjeta oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 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 Rene Cutajar u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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-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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mit-testment ta' Francesco Cutajar tas-27 ta' Mejju 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel,[1] Maria Concetta Cachia akwistat il-fond bin-numru 144, Flat 4, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, wara l-mewt tal-imsemmi zijuha Francesco Cutajar. Il-wirt tal-imsemmi Francesco Cutajar ġie ddenunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan kif jirriżulta mid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli bin-numru 3198/88.[2]

L-imsemmija Maria Concetta Cachia mietet pendenti dawn il-proċeduri, fis-17 ta' Mejju 2022[3], u kif jirriżulta mill-aħħar testmenttagħha tal-11 ta' Ġunju 2022 redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel,[4] il-fond mertu dawn il-proċeduri tħalla lin-neputi tagħha John Vincent Micallef b'titolu ta' prelegat. Illi madanakollu ma tressqet ebda prova in atti tal-pubblikazzjoni tal-Att ta' Causa Mortis u/jew ta' Att ta' Immissjoni fil-pusses a favur l-imsemmi John Vincent Micallef.

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

Ikkonsidra;

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur, l-inkwilin ilu jokkupa l-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jgawdi minn titolu validu ta' kera, u li huwa dejjem wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-liġi. Tali dikjarazzjoni hija wkoll kkonfermata bil-ġurament mill-istess intimat,

[1] A fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 3 tal-atti proċesswali.
[3] Kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "A" a fol. 24 tal-atti proċesswali.

fid-dikjarazzjoni ġuramentata li huwa ppreżenta bħala parti mit-test tal-mezzi tiegħu, fejn huwa jixhed li huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u huwa, flimkien ma' martu, qatt ma akwsitaw propjeta' alternattiva.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Emanuel *sive* Noel Sghendo huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Emanuel *sive* Noel Sghendo, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Emanuel *sive* Noel Sghendo, 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(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 Emanuel *sive* Noel Sghendo 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

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'appartament li jinsab fit-tielet sular. Il-kostruzzjoni tal-post li tinsab fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni, apparti għal xi xriek maqsumin fil-kċina, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok li jserrħu fuq travi tal-ħadid esposti. F'uħud mis-soqfa jidher li hemm xi ftit infiltrazzjoni ta' ilma. Il-fond għandu bżonn ta' xi xogħol ta' renovar u manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tad-dawl, ilma u drenaġġ, liema servizzi jidhru li jinsabi fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni. Il-fond jidher fis-*survey sheets* tal-1968.

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 ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000).

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**[5]**,** 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:

[5] **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' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnu 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-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat Emanuel *sive* Noel Sghendo jissodisfa l-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 144, Flat 4, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, 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 Emanuel *sive* Noel Sghendo għall-ammont ta’ elfejn u disa’ mitt ewro (€2,900) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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**