Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Chairperson

Rikors Nru: 556/2022 LC

Paul Paris (K.I. 455550M)
Joseph Paris (K.I. 564151M)
Mary Therese Paris (K.I. 570254M)
Mary Ann Lukic (K.I. 226756M)
Nutar Dr Ian Castaldi Paris (K.I. 407278M)
Claire Sant Portanier (K.I. 379691M)
John Paris (K.I. 77767M)
Michael Paris (K.I. 45864M)
Peter Paris (K.I. 848253M)
Anne Chetcuti Bonavita (K.I. 722052M)
Patricia Schembri (K.I. 266856M)
Marie Baldacchino Ordland (K.I. 261260M)
Marie Paulina Montanaro (K.I. 716746M)
Angela Cassar (K.I. 725047M)
PL Edgar Montanaro (K.I. 22049M)
William Montanaro (K.I. 95355M)

vs

Marlene Viacava (K.I. 373070M);
u
L-Awtorita tad-Djar bħala '*amicus curiae*'

Illum, 20 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

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

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-imħarrkin skont kif provdut fl-artikolu 12(B)(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-imħarrkin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu ordnati jirritornaw il-pussess battal tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima, Bormla fi żmien sentejn u li sakemm dan iseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12(B)(4) tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u

II. Fl-eventwalita li l-intimati Viacava jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-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 bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima, Bormla.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Marlene Viacava (K.I. 373070M) tat-28 ta' Novembru 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi: (i) in linea preliminari, l-atturi għandhom jippruvaw illi huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni; (ii) illi sussidjarjament l-esponenti tiddikjara illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodu relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test, u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża; (iii) illi għaldaqstant u mingħajr preġudizzju għas-suespost, la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment fil-kirja pagabbli u għaldaqstant l-ewwel (1) talba attriċi għandha tiġi miċħuda *in toto* u ċioe' anke fejn qiegħed jintalab illi l-esponenti għandha tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni; (iv) illi inoltre' l-esponenti qiegħda toġġezzjona wkoll għal dik il-parti tal-istess talba fejn qiegħed jiġi rikjest minn dan l-Onorabbli Bord sabiex dan jordna li jħallas xi kumpens mill-esponenti lill-atturi u dan għar-raġuni li ma hemmx lok għalfejn din it-talba għandha tintlaqa' minn dan l-Onorabbli Bord, kif ser jiġi debitament ippruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri; u (v) illi dejjem mingħajr preġudizzju u b'referenza għat-tieni talba tal-atturi, fl-eventwalita li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tiġi riveduta l-kirja tal-fond in kwistjoni u jgħaddi sabiex jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti umilment tissottometti illi kwalunkwe tali żieda fil-kera m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda *se mai* din għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjua gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022 l-intimata Marlene Viacava 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 Alan Galea u l-Perit Ruben Sciortino, 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma il-kompropjetarji kollha tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44), Triq Matty Grima, Bormla. Ir-rikorrenti Paul Paris, fl-affidavit[1] tiegħu jikkonferma illi dan il-fond kien jappartjeni lil Dr. Antonio Paris, u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Lulju tas-sena 1946.[2] L-imsemmi Dr. Antonio Paris miet fis-26 ta' Jannar tas-

[1] A fol. 17 tal-atti proċesswali.
[2] Nota tal-Insinwa relattiva hija d-Dok. "A" a fol. 21 tal-atti proċesswali.

sena 1970[3], u wirtuh skond il-liġi uliedu Elvira Montanaro, Guiseppe *sive* Joseph *sive* Peppi Paris u Michael *sive* Michele *sive* Lino Paris bħala eredi universali tiegħu fi kwoti indaqs bejniethom.[4] Ir-rikorrenti Marie Pauline *sive* Marieline Montanaro, Angela *sive* Angele Cassar, Edgar Montanaro u William Montanaro huma l-eredi tal-imsemmija Elvira Montanaro, u dan kif jirriżulta mill-aħħar testment tagħha, senjatament dak tas-27 ta' Lulju 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino[5] u l-kuntratt ta' dikjazzjoni causa mortis minnhom magħmul, senjatament l-att tal-20 ta' Diċembru 2001 fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro.[6] Is-sitt rikorrenti Anna Chetcuti Bonavita, Peter Paris, Patricia *sive* Patsy Schembri, Maria Baldacchino Orland, Michael Paris u John Paris huma s-sitt ulied tal-imsemmi Guiseppe *sive* Joseph *sive* Peppi Paris u l-eredi universali tiegħu, u dan kif jirriżulta miż-żewġ testmenti tiegħu fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, wieħed datat il-15 ta' Settembru 2010 u l-ieħor it-8 ta' Frar 2011[7]. L-imsemmija sitt rikorrenti debitament iddikjaraw is-sehem tagħhom indiviż mid-dar mertu dawn il-proċeduri bis-saħħa tal-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Ottubru tas-sena 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Gabrielle Lautier.[8] Is-sehem indiviż mid-dar mertu dawn il-proċeduri li kien jappartjeni lill-imsemmi Michael *sive* Michele *sive* Lino Paris iddevolva a favur il-ħames uliedu, senjatament ir-rikorrenti Paul Paris, Joseph Paris, Antoinette Castaldi Paris, Mary Therese Paris u Mary Ann Lukic, u dan in forza tal-aħħar testment unica charta tal-imsemmi Michael *sive* Michele *sive* Lino Paris u ta' martu Maria Paris, senjatament it-testment tal-4 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon u l-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-ħames ulied, senjatament il-kuntratt tal-20 ta' Jannar tas-

---

[3] Ċertifikat tal-mewt huwa d-Dok. "B" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "C", "D" u "E" a fol. 24 et seq tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "I" a fol. 37 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "J" a fol. 40 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "N" u "O" a fol. 54 u 56 tal-atti proċesswali.
[8] Dok. "P" a fol. 59 tal-atti proċesswali.

sena 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Elsa Debono.[9] Ir-rikorrenti Claire Sant Portanier u n-Nutar Ian Castaldi Paris huma l-ulied u l-werrieta tal-imsemmija Antoinette Castaldi Paris li ġiet nieqsa nhar it-2 ta' Marzu tas-sena 2022[10] u dan kif jirriżulta mill-aħħar testment[11] tagħha tal-25 ta' Lulju 2005, u l-att ta' dikajazzjoni causa mortis tal-imsemmija uliedha, *ossia* l-att tad-19 ta' Mejju 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Tania Farrugia. [12]

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-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att tat-22 ta' Lulju 1991, fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, l-imsemmi fond kien ingħata mill-ante kawża tar-rikorrenti b'titolu ta' ċens temporanju lil Martin Viacava għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm110 li skada fil-21 ta' Lulju 2012. Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi wara l-iskadenza taċ-ċens, dan it-titolu ġie kkonvertit f'kera in perpetwa favur l-imsemmi Martin Viacava bl-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jiddikjaraw ulterjorment illi l-imsemmi Martin Viacava miet fis-sena 2020, u fl-imsemmi fond għadha tgħix l-armla tiegħu l-intimata Marlene Viacava u ibnu Mitchell Viacava. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma, fost oħrajn, illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u li hija ma għandhiex tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u il-Bord jifhem illi tali dikjazzjonijiet jikkonfermaw illi l-intimata wkoll taqbel mad-

[9] Dok. "V" a fol. 90 tal-atti proċesswali.
[10] Dok. "W" a fol. 102 tal-atti proċesswali.
[11] Dok. "Z" a fol. 108 tal-atti proċesswali.
[12] Dok. "AA" a fol. 110 tal-atti proċesswali.

dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi hija l-inkwilina tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoniet minnha magħmula fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Marlene Viacava hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Marlene Viacava, 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' l-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(3) 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 Marlene Viacava <u>ma teċċediex</u> 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 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 jinsab fl-*Urban Conservation Area* ta’ Bormla, u huwa *terraced house* b’*finishes* li huma pjuttost antiki. Il-fond jinsab fi Triq Matty Grima, Bormla. Meta wieħed jidħol fil-propjeta’ isib entrata, li tagħti għal kamra laterali li tintuża bħala *sitting room*. Fuq wara tal-entrata, wieħed isib passaġġ li jagħti għal taraġ laterali. Adġaċenti mat-taraġ hemm kċina u fuq wara nett tal-propjeta’ hemm bitħa kif ukoll kamra tal-banju. Fl-ewwel sular wieħed isib kamra tas-sodda, kamra oħra li tagħti aċċess għal żewġt ikmamar tas-sodda. Fl-ewwel sular hemm ukoll kamra tal-banju kif ukoll aċċess għall-bejt.

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’ erba’ mitt elf ewro (€400,000).

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**[13]**,** 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*

[13] **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).

> *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-intimata u tal-età tagħha, 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' tmien t'elef ewro (€8,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel parti tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa u erbgħin (44) Triq Matty Grima, 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-intimata Marlene Viacava għall-ammont ta' tmien t'elef ewro (€8,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tħallas 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.

3. 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