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

Rikors Nru: 630/2021 LC

GALEA MARIO (K.I. 11955M)
GALEA JOHN (K.I. 792751M)
GALEA JOSEPH (K.I. 881639M)
MODI MARIA ROSARIA (K.I. 856749M)
BRINCAT MARIA (K.I. 774537M) U
GALEA GEORGE (K.I. 131748M)

vs

MICALLEF KONJUĠI RAYMOND (K.I. 533650M) U
MARY GRACE (K.I. 67750M)

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Ra r-rikors ta' Mario Galea (K.I. 11955M), John Galea (K.I. 792751M), Joseph Galea (K.I. 881639M), Maria Rosaria Modi (K.I. 856749M), Maria Brincat (K.I. 774537M) u George Galea (K.I. 131748M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx jew ma jikkwalifikawx biex ikomplu fil-kirja tal-proprjeta li tinsab fl-indirizz numru 47, Triq G Agius Muscat, Ħaż-Żabbar.

II. Fil-każ li l-intimati jikkwalifikaw, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni tal-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta’ wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjeta’ permezz tal-membri tekniċi ta’ dan l-Onorabbli Bord.

III. Fil-każ li l-intimati ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien sentejn (2) bil-kumpens xieraq pagabbli lis-sidien il-kera għall-okkupazzjoni ta’ tali fond.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta’ Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; 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’ Raymond Micallef (K.I. 0533650) u ta’ martu Mary Grace Micallef (K.I. 0067750M) tat-22 ta’ Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) fl-ewwel lok jiġi rilevat illi l-kirja tal-eċċipjenti hija regolata mill-Kap. 158 u mhux mill-Kap 69 kif indikat fid-digriet tal-14 ta’ Ottubru 2021; (ii) fit-tieni lok, permezz ta’ skrittura privata redatta quddiem in-Nutar Carmel Gafa nhar is-7 ta’ April 2003 (Dok. RM), il-partijiet ftehmu li l-esponenti jkollhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond *de quo* sal-mewt tagħhom u s-sidien irrinunzjaw għal kull dritt illi jgħollu l-kera skond il-liġi; (iii) in vista tal-

prinċipju *pacta sunt servanda*, dan l-Onorabbli Bord għandu japplika tali skrittura u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt; jekk ir-rikorrenti jħossu li jixtiequ jimpunjaw tali skrittura, huma għandhom l-ewwel jindikaw fuq liema bażi qed jimpunjawha u jintavolaw il-proċeduri idonji sabiex jimpunjawha, qabel ma jgħaddu biex jitolbu dak li jmur kontra kwantu stipulat espressament bejn il-partijiet; (iv) in vista tas-sueċċepit, jiġi umilment sottomess illi dan l-Onorabbli Bord m'għandux jipproċedi bit-test tal-mezzi sakemm ma jiġux deċiżi l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-eċċipjenti u (v) f'kull każ, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-intimati jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha sabiex jgħaddu mit-test tal-mezzi.

Ra illi permezz tas-sentenza parzjali tad-9 ta' Ottubru, 2023, dan il-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, filwaqt li ċaħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat, u ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Bernice Van Dijk, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-propjeta' 47, Triq G Agius Muscat, Ħaż Żabbar, u li din il-propjeta' għaddiet għandhom bis-saħħa tal-wirt tal-ġenituri tagħhom. Bis-saħħa tal-iskrittura[1] privata tas-7 ta' April tas-sena 2003, ir-rikorrenti, flimkien mal-intimati Raymond Micallef u Mary Grace Micallef, filwaqt li għamlu referenza għall-att tat-28 ta' Ottubru tas-sena 1972 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, illi permezz tiegħu, l-istess Raymond Micallef kien akkwsita is-*subutile dominju* għaż-żmien li kien fadal sas-sitta u għoxrin ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tmienja u tmenin fir-rigward tad-dar mertu dawn il-proċeduri, irregolaw il-lokazzjoni relattiva fir-rigward tal-istess fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-iskrittura 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 r-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-propjeta' hija mikrija lill-intimati u dana bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera li kienu fis-seħħ qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995). Waqt ix-xhieda tiegħu mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Frar tas-sena 2023[2], ir-rikorrent Mario Galea jikkonferma illi l-intimati ilhom jirrisjedu fil-fond mertu dawn il-proċeduri "*xi ħaġa bidu tas-seventies (70) jew tal-eightees*

[1] Dok. "RM" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[2] Traskrizzjoni a fol. 23 tal-atti proċesswali.

(80), xi ħaġa hekk”.[3] Fir-risposta tagħhom, l-intimati jagħmlu referenza għall-iskrittura appena msemmija, bħala konferma tad-drittijiet lokatiziji tagħhom filwaqt li ppreżentaw kopja[4] tar-riċevuta li tikkonferma il-ħlas tal-kera magħmul minn Raymond Micallef għall-iskadenza bejn il-15 ta’ Diċembru 2022 u l-14 ta’ Diċembru 2023.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoniet tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Raymond Micallef u Mary Grace Micallef, huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi minkejja d-digriet tal-14 ta’ Ottubru 2021, l-intimati għażlu li ma jwettqux it-it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011) u konsegwentement huma ma ppreżentaw l-ebda dokument fir-rigward tad-dħul u tal-kapital tagħhom.

Illi fix-xhieda tiegħu Raymond Micallef, liema deposizzjoni ingħatat fis-seduta tat-12 ta’ Diċembru, 2023, huwa jikkonferma illi huwa jeċedi il-kriterji tat-test tal-mezzi. Huwa xehed u ddikjara illi “*l-ammonti li jagħtu il-Housing, ic-ceilings, bħala sussidju naqbiżhom*”. Fuq domanda tal-Bord u ċioe’:

> *“Bord : Jigifieri inti ghandek kapital jew dhul aktar mil-limit tal-ligi?*
>
> *Xhud: Daqshekk hu, ghall-Housing.”*

Mistoqsi domandi in kontro-eżami, l-intimat jafferma illi huwa jeċedi il-kriterji tat-test tal-mezzi meta jixhed illi:

[3] Traskrizzjoni a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. “RPT” a fol. 34 tal-atti proċesswali.

Dr Thomas Zammit: Żomm daqsxejn. Kemm għandek żmien Sur Micallef?

Xhud: Kemm għandek?

Dr Thomas Zammit: Żmien.

Bord: Hekk kont ser insaqsieh.

Xhud: Seventy three (73).
Dr Thomas Zammit: Jigifieri 245k.

Bord : 245k, ghanek aktar, skond inti, inti u l-mara tieghek ghandkom aktar minn mitejn u hamsa u erbghin elf (245,000) ewro.

Xhud : Hekk hu.

Illi l-intimata Mary Grace Micallef, li tiġi il-mara ta' Raymond Micallef, wara li ddikjarat li hija għandha tlieta u sebgħin (73) sena, fuq domanda tal-Bord ikkonfermat illi hija u żewġha għandhom "*but wieħed*" u li hija tħalli kollox f'idejn żewġha.

Ikkonsidra

Illi fid-dawl tax-xhieda tal-intimat Raymond Micallef u l-fatt li l-intimati għażlu li ma jippreżentawx id-dokumenti relatati mat-test tal-mezzi tagħhom, dan il-Bord huwa konvint illi l-intimati Raymond Micallef (K.I. 533650M) u Mary Grace Micallef (K.I. 67750M) jeċċedu l-kriterji tat-test tal-mezzi, peress li l-intimat Micallef jikkonferma illi huma għandhom kapital li jeċċedi l-ammont ta' mitejn u ħamsa u erbgħin elf (€245,000) ewro.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Raymond Micallef (KI 533650M) u Mary Grace Micallef (KI 67750M) **jeċċedu** l-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **ma jissodisfawx** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital

tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, ġialadarba, l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il- Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula:-

> *(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

B'hekk f'dan l-istadju il-Bord irid jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal perjodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport tal-Periti tal-Bord il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar mibnija bi stil u b'materjal tradizzjonali lokali (*townhouse*) imqassma fuq żewġ livelli. Il-fond jokkupa arja ta' ċirca 88 metri kwadri, inkluż il-bitħa. Il-kmamar huma mqassma b'ħitan tal-ġebel franka u miżbugħin bil-*water paint*. In ġenerali, il-fond jidher li kien ben mantnut matul is-snin. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ, iżda mhuwiex eskluż li dan għandhom bżonn ta' rinovar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000).

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tal-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni, 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:

> *"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-kumpens għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kumpens li għandu jkun imħallas lir-rikorrenti għall-perjodu ta' sentejn għandu jkun fl-ammont ta' erbat ewro (€4,000) fis-sena.

---

[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).

Deċide:

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

1. Jiddikjara illi l-intimati Raymond Micallef u Mary Grace Micallef ma jikwalifikawx sabiex ikomplu fil-kirja tal-propjeta' li tinsab fl-indirizz numru 47, Triq G Agius Muscat, Ħaż Żabbar.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Raymond Micallef u Mary Grace Micallef ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati iħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' €4,000 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-intimati konjuġi Micallef.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur