BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 670/2022 LC

Edwina Raymonda Mallia detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru PB3723761;
Lorenza Borg Cardona (K.I. 0178628M);
Marguerite Fuller detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru PA2061650;
Andrew Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA7775924;
Tanya Jerrard detentriċi tal-passaport Ingliż bin-numru MT034516;
Angela Fuller detentriċi tal-passaport Awstraljan numru PB5122848;
David Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA1541088;
Henry John Mallia detentur ta-passaport Awstraljan PB5242859 u residenti;
Nigel Borg Cardona detentur tal-passaport Ingliż 529796582;
Patrick Fuller detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru PA9205608;
Maria Antonia Mallia detentriċi tal-passaport Awstraljan bin-numru PB2796503;
Philip Lawrence Mallia detentur tal-passaport Awstraljan numru PA5099421.

vs

Mario Paul Cohen
(K.I. 333860M)
u
Maria Diane Cohen
(K.I. 448067M)

Illum, 7 ta' Frar 2024

Il-Bord,

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati **Mario Paul Cohen (K.I. 333860M) u Maria Diane Cohen (K.I. 448067M)** huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond fil-fond 79, Springvale Triq ir-Rinella, Kalkara, u tikkwalifika bħala l-kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolati jkomplu jokkupaw id-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 79, Springvale, Triq ir-Rinella, Kalkara, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2022;

3. Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikors preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;

4. Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2022 fuq **Mario Paul Cohen KI 333860M u Maria Diana Cohen KI448067M** u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2021;

5. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f’każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 12B;

6. Jiddikjara r-rata l-ġdida ta’ kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f’każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u t-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

7. Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u/jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f’każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

Bl-ispejjeż

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta’ Ottubru 2022, 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 jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b’wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (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 fissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Mario Paul Cohen u Maria Diane Cohen tad-19 ta’ Ottubru 2022, fejn jesponu li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw u ilhom jabitaw fil-fond 79, Springvale, Triq ir-Rinella, Kalkara b'titolu ta' kera u dan għal ħafna snin;

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandhom jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxxa u limitat tal-esponenti;

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

6. Illi għalhekk l-esponenti jirrimettu ruħhom għall-proċedura stabbilita fl-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 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 Elena Borg Costanzi 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-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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-affidavits ta' Edwina Raymonda Mallia, Henry John Mallia, Andrew Fuller, Angela Fuller, David Fuller, Marguerite Fuller, Nigel Borg Cardona, Patrick Fuller, Maria Mallia u Philip Lawrence Mallia kif ukoll mil-ledger ppreżentat minnhom, jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*. Jirriżulta wkoll li l-intimati ilhom jikru dan il-fond sa mill-1 ta' Settembru 1988 sal-ġurnata tal-lum.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma

lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rigward tad-**dħul**, il-prinċipju li għandu jiggwida lil dan l-Bord fil-kalkolu tiegħu huwa dak riportat fir-regolament 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li jistipola:

> ***"3.*** *Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun:*
>
> *(a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar"*

Illi b'hekk, il-perjodu relevanti għall-proċeduri de quo huma bejn l-1 ta' Jannar 2021 sal-31 ta' Jannar 2021. Dwar dawk il-flejjes li għandhom jiġu meqjusa bħala "dħul", il-Bord ser jagħmel referenza għar-Regolament 5(1) tal-istess regolamenti kif ukoll għal dak li ġie ritenut fis-sentenza Brian Portelli vs Raymond Cini (Rok Nru 126/2019 JD) fejn il-Bord qies li fil-kalkolu ta' dan il-kriterju, huwa l-ammont *gross* li għandu jiġi kkalkolat u mhux dak *net*.

Illi stabbiliti dawn il-prinċipji, jirriżulta li d-dħul gross tal-intimati konjuġi Cohen kien ta' €48,327 għas-sena 2021 (bbażat fuq ir-Rendikont tat-taxxa għas-Sena ta' Stima 2022).

Illi fit-trattazzjoni ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-difensur tal-intimati tgħid illi dan id-dħul kien jinkorpora fiħ siegħat ta' xogħol li saru fl-2020 u li tħallas tagħhom fl-2021 u b'hekk m'għandhomx jitqiesu għall-finijiet tal-kalkolu tad-dħul. Il-Bord ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni. Il-kriterju tal-kalkolu tad-dħul tat-test tal-mezzi ma jiddistingwixxix bejn meta sar ix-xogħol u meta sar id-dħul, iżda jibbaża biss fuq meta sar id-dħul. B'hekk, fil-fehma tal-Bord huwa irrelevanti meta saru s-siegħat ta' xogħol li tagħhom tħallas fl-2021.

Illi l-intimat kellu 62 sena meta ġiet intavolata l-kawża de quo filwaqt li l-intimata kellha 61 sena. Illi r-regolament 5(5) tar-Regolamenti msemmija jistipola illi l-kriterju għad-dħul huwa ta' €42,000. Illi jirriżulta ampju li d-dħul tal-intimati **jeċċedi** il-kriterji tar-Regolament 5(4) tal-imsemmija regolamenti.

Kapital:

Illi fir-rigward tal-**kapital**, mid-dokumentazzjoni ppreżentata jirriżulta illi l-kapital tal-intimati ma jeċċedix il-kriterju stabbilit fir-regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

Illi kif jirriżulta mir-Regolament 2 tar-Regolamenti l-limiti tad-dħul u tal-kapital huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Dan effettivament ifisser li sabiex inkwilin jissodisfa t-Test tal-Mezzi, huwa ma jistax jeċċedi wieħed jew l-ieħor miż-żewġ kriterji stabbiliti.

Mit-Test tal-Mezzi appena mwettaq jirriżulta ampju li minkejja li l-intimati jissodisfaw il-limitu stabbilit fir-rigward tal-kapital huma **ma**

jissodisfawx il-limitu stabbilit rigward ta-dħul. B’hekk, l-intimati ma jistgħux jitqiesu li jissodisfaw it-Test tal-Mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar li jinsab fil-kantuniera bejn Triq ir-Rinella u Sqaq Ernle Bradford fil-Kalkara. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta’ manutensjoni u huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2022 hu ta' tlett mija u għaxart’ elf Ewro (€310,000).

Ikkonsidra;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, fl-eventwalità li kerrej ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta’ abitazzjoni tiġi vvakata filwaqt li jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta’abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimati Mario Paul Cohen u Maria Diane Cohen, il-Bord hu tal-fehma li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun il-massimu permess mil-liġi, ċioè dak ta’ 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Skont ir-rapport tal-Periti tal-Bord, il-valur msemmi tal-fond *de quo* huwa ta’ €310,000 u b’hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimati huwa ta’ €6,200 fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Mario Paul Cohen u Maria Diane Cohen huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond numru 79, Springvale, Triq ir-Rinella, Kalkara;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li l-Membri tekniċi tal-Bord wettqu l-inkarigu;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-proċeduri qed jiġu definittivament konklużi bis-sentenza odjerna;

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba’ talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-kawża;

5. Jilqa’ l-ħames talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Mario Paul Cohen u Maria Diane Cohen ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn (2) mid-data ta’ din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta’ €6,200 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta’ sentejn.

6. Jiċħad is-sitt u s-seba’ talba stante li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi

7. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

L-ispejjez tal-preżenti għandhom jitħallsu mill-intimati.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur