BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 453/2021 LC

RICHARD GALEA (K.I. 486257M), MARY ROSE GILMOUR (K.I. 773358M), LOUIS GALEA (K.I. 636262M) U ALEXANDER GALEA (K.I. 470268M)

VS

Franklin Galea (K.I. 93487M)
Catherine Galea (K.I. 34972M)
L-Awtorita tad-Djar

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Richard Galea (K.I. 486257M), Mary Rose Gilmour (K.I.773358M), Louis Galea (K.I. 636262M) u Alexander Galea (K.I. 470268M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Catherine Galea hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħin (40), fi Triq San Pawl, Luqa u tikkwalifika bħala kerrej 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 huwa intitolat

jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u fi kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-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 erbgħin (40) fi Triq San Pawl, Luqa, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-Kapital tat-Test tal-Mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-5 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien unici tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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-inkwilin tissodisfa 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' Catherine Galea (K.I. 34972M) tat-22 ta' Novembru 2021, liema risposta għandha titqies li hija wkoll ir-risposta tal-intimat l-ieħor Franklin Galea (K.I. 93487M)[1], fejn sommarjament ġie eċċepiet illi: t-talbiet attriċi għandhom ikunu miċħuda bl-ispejjeż stante: (i) illi preliminarjament, irid jiġi rilevat li r-rikors promotur m'għandux mis-sewwa stante li l-esponenti Catherine Galea hija kemm intimata kif ukoll waħda mir-rikorrenti. Di piu' hemm imniżżel it-tifel tal-esponenti, is-Sur Franklin Galea, li jiġi t-tifel tal-istess esponenti. Jingħad li s-Sur Galea qatt ma ġie avviċinat jew kellu r-rieda sabiex jintavola l-proċeduri odjerni kontra ommu stess!; (ii) illi preliminarjament ukoll u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, lanqas għandu mis-sewwa r-rikors odjern meta qiegħed jintqal li r-rikorrenti huma kollha ulied id-defunti Carmelo u Maria Carmela Galea. Għall-korrettezza, l-eredi tad-defunti Carmelo u Maria Carmela Galea huma Mario, Richard, Louis, Mary Rose u Alexander, liema stat ta' fatt joħroġ mit-testment in atti tan-Nutar Dr Carmelo Mangion, datat 19 ta' Mejju tas-sena 1983; (iii) illi l-esponenti kienet iżżewwġet lid-defunt Mario Galea nhar il-21 ta' Jannar tas-sena 1984 ġewwa l-Knisja ta' Ħal Luqa. L-esponenti żżid li żewġa Mario Galea mar għall-ħajja aħjar fit-3 ta' Settembru tas-sena 2005; (iv) illi l-esponenti tinforma li dina l-wisq Onorabbli Qorti li d-defunt żewġha jiġi ulied id-defunti Carmelo u Maria Carmelo Galea, jiġi ċċarat li ddefunt Mario Galea huwa ulied id-defunti Carmelo u Maria Carmela Galea u mhux l-esponenti u/jew binhom is-Sur Franklin Galea, id-defunti Carmelo u Maria Carmela Galea jiġu n-nanniet ta' Franklin Galea u mhux il-ġenituri tiegħu!; (v) illi s-

[1] In vista tal-ordni tal-Bord, mogħtija fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2023.

Sur Mario Galea miet intestat u għaldaqstant il-beni kollha tiegħu intirtu mill-esponenti u binhom is-Sur Franklin Galea, għalhekk l-esponenti flimkien ma' binha huma proprjetarji ta' porzjon 1/5 tal-fond mertu għal dawn il-proċeduri u ċioe' l-fond bin-numru 40, St. Andrew sitwat fi Triq San Pawl ġewwa Ħal Luqa; (vi) illi dan l-iżball ma jistax jingħad li huwa sempliċi *lapsus calami*, iżda huwa nuqqas sostanzjali li d-deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tiġi nfurzata stante qatt ma jista' jkun li l-esponenti tiftaħ kawża kontriha stess u tinforza dik l-istess deċiżjoni; (vii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fond in kwistjoni ilu mikri għand l-esponenti u d-defunt żewġha mis-sena 1990 u wara li d-defunt Mario Galea mar għall-ħajja aħjar, l-esponenti baqgħet tikri l-fond in kwistjoni; (vii) illi l-esponenti qiegħda tħallas l-ammont ta' 470 Euros fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem; (viii) illi l-esponenti tirrileva li peress li hi u binha Franklin Galea huma proprjetarji ta' 1/5 tal-fond mertu għal dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ulied id-defunti Carmelo u Maria Carmela Galea, jirrifondu lura l-ekwivalenti ta' 1/5 mill-ammont ta' kirja u ċioe' s-somma ta' 94 Euros; (ix) illi irid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruża fil-kera u dejjem ħallset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti; u (x) illi in finis, u bla preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021, l-intimata Catherine Galea 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 Kevin Abela u l-Perit Joseph Bondin, 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 tal-kera tal-fond 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 ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi fost il-beni li kienu jappartjenu lill-ġenituri tagħhom, Carmelo Galea u Maria Carmela Galea, kien il-fond bin-numru uffiċċjali erbgħin (40) fi Triq San Pawl, Luqa. L-istess rikorrenti, jiddikjaraw illi huma l-eredi tal-imsemmija ġenituri tagħhom. Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-intimati, senjatament permezz tal-affidavits[2] ta' Catherine u Franklin Galea, meta jiddikjaraw bil-ġurament illi dan il-fond kien jappartjeni lill-imsemija, Carmelo Galea u Maria Carmela Galea, u li huma komprepjatarji fis-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5), flimkien mar-rikorrenti, u dana peress li huma wirtu skond il-liġi, is-sehem indiviż li kien jappartjeni lil Mario Galea, li jiġi ir-raġel tal-intimata Catherine Galea, u missier l-intimat Franklin Galea. L-intimati preżentaw kopja tat-testment[3] unica charta tal-imsemmija Carmelo Galea u Maria Carmela Galea tad-dsatax (19) ta' Mejju tas-sena elf, disa' mija u tlieta u disgħin (1993) fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, permezz ta' liem testment, ir-rikorrenti flimkien mad-defunt Mario Galea, ġew

[2] A fo;. 24 u 36 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 30 tal-atti proċesswali.

nominati eredi universali ta' ġidhom kollu fi kwint (1/5) indiviż kull wieħed.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni tar-rikorrenti, anzi id-dikjrazzjonijiet magħmula mill-intimati jikkonfermaw l-istess, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera fis-sehem ta' erba' minn ħamsa (4/5) tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ikkonfermat mill-intimata Catherine Galea fl-affidavit[4] tagħha, hija flimkien ma' żewġha Mario Galea, għal ħabta tas-sena 1990, bdew jirrisjedu fil-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimata Catherine Galea tispjega kif oriġinarjament il-kera kienet titħallas lil missier żewġha, u wara mewtu, lil omm żewġha. Mal-mewt ta' omm żewġha, u żewġha, l-intimata bdiet tħallas erba' minn ħamsa (4/5) tal-kera lil ħut żewġha, senjatament lir-rikorrenti, u dana peress li mal-mewt ta' żewġha, hija flimkien ma' binha, l-intimat l-ieħor, saru kompropjetarji tal-istess fond, fis-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5). L-intimata tixhed ukoll illi hija tħallas il-kera annwali fis-somma ta' erba' mija u sebgħin ewro (€470), mil-liem figura hija żżomm is-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) senjatament is-somma ta' erbgħa u disgħin ewro (€94). Dawn il-fatti huma wkoll ikkonfermati mill-intimat Franklin Galea, permezz tal-affidavit[5] tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjonijiet magħmula mill-istess, il-Bord huwa sodisfatt li l-

[4] A fol. 24 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 36 tal-atti proċesswali.

intimata Catherine Galea hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Catherine Galea ikkalkolat 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 Catherine Galea, 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.

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 l-intimata Catherine Galea ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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 jikkonsisti f'terran fuq sular wieħed mat-triq. Il-fond huwa mibni fuq sit ta'

madwar circa 120 metru kwadru u jinsab f'kundizzjoni tajba ħafna u miżmum tajjeb ħafna.

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 u ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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**[6]**,** 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-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.*

[6] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għall-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena, mil-liema ammont irid jitnaqqas sehem l-intimata mill-fond ta' 1/10 ekwivalenti għal ħames mija u ħamsin Ewro (€550) biex b'hekk, l-ammont ta' kera għandu jkun dak ta' erbat elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) 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-intimata Catherine Galea hija inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħin (40), fi Triq San Pawl, Luqa u tikkwalifika bħala kerrej 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 intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Tastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata Catherine Galea twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħin (40), fi Triq San Pawl, Luqa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Catherine Galea biss għall-ammont ta' erbat elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena, u jordna lill-istess intimata Catherine Galea tħallas lir-rikorrenti

u lill-intimat Franklin Galea *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 ir-raba' talba stante illi l-intimata Catherine Galea tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur