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

Rikors Nru: 987/2021 LC

ROBERT HORNYOLD STRICKLAND (K.I. 312013L)

VS

1. **JOSEPHINE DEGIORGO (K.I. 63758G)**
2. **JOHN LOUIS DEGIORGIO (K.I. 650248M)**
3. **L-AWTORITA TAD-DJAR** BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 8 ta' April 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Robert Hornyold Strickland (K.I. 312013L) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-fond Block 26, Flat 5, Triq il-Merkanti, Valletta waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

II. Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

III. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond Block 26, Flat 5, Triq il-

Merkanti, Valletta entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.

IV. F'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri Tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali intavolati mill-istess rikorrenti, kif ukoll b'riserva għad-drittijiet kollha tiegħu dil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku 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; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-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 ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Josephine Degiorgio (K.I. 63758G) u ta' John Louis Degiorgio (K.I. 650248M) tat-18 ta' Frar 2022, fejn sommarjament,

eċċepew, fost l-oħrajn illi: (i) preliminarjament jiġi rilevat li l-Awtorita tad-Djar hija parti mill-kawża bħala amicus curiae u mhux intervenuta fil-kawża; (ii) fl-ewwel lok, trid tingħata prova ta' titolu rigward il-fond de quo fejn juru li huwa l-uniku sid tal-fond; (iii) l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond ossija Block 24, Flat 5, Triq il-Merkanti, Valletta taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza għall-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponenti jirrileva l-inammissibilita ta' tali talba stante li l-ewwel u qabel kollox irid jiġi stabbilit il-valur tal-fond a bażi tar-rapport tal-Periti Tekniċi u fit-tieni lok dan jista' jsir biss wara li jsir it-test tal-mezzi; (v) illi huma ma jopponux għat-talbiet tar-rikorrenti limitatament sabiex jassoggettaw ruħhom għat-test tal-mezzi; (vi) illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati u (v) Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħha mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar 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 Alistair Avallone u l-Perit Robert Vella, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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) rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi huwa ddikjarat fir-rikors promotur illi r-rikorrenti huwa l-propjetarji tal-fond Block 26, Flat 5, Triq il-Merkanti, Valletta, liem propjeta ġiet għandu bis-saħħa tal-wirt taz-ziju tiegħu Mabel Strickland. Kif jirriżulta mir-riċerki pubbliċi[1] u sigrieti[2], l-imsemmija Mabel Strickland iregolat il-wirt tagħha permezz ta' żewġ testmenti sigrieti datati il-11 ta' Awwissu tas-sena 1979[3] u l-21 ta' Mejju tas-sena 1982[4], it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia. Bis-saħħa tal-imsemmija żewġ testmenti, ir-rikorrenti ġie appuntat bħala l-unika eredi universali tal-imsemmija Mabel Strickland. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi dan il-fond huwa indikat fid-denunzja[5] tas-suċċessjoni li saret minnu fuq il-wirt tad-defunta Mabel Strickland. Dawn id-dikjarazzjoniet tar-rikorrent ġew ikkonfermati bil-ġurament tar-rikorrenti stess permezz tal-affidavit[6] tiegħu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti u d-dikjarazzjonijiet appena msemmija,

---

[1] Dok "RHS1A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "RHS1B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "RHS 3" a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "RHS4" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "RHS5" a fol. 43 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "AB1" a fol. 79 tal-atti proċesswali.

u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur jinsab ddikjarat illi dan il-fond ilu mikri a favur Josephine u John Louis konjuġi Degiorgio u l-predeċessuri tagħhom qabilhom għal aktar minn 70 sena, fejn il-kirja preżentament hija dik ta' mitejn ewro (€200) fis-sena jew somma verjuri. Ir-rikorrent preżenta estratt[7] mil-ledger tal-kirja in kwistjoni li jindika li kirja ġiet fis-seħħ qabel l-ewwel (1) ta' Ġunj tas-sena 1995. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio, huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio 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(6) tal-istess Regolamenti.

Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

---

[7] Dok. RHS6 a fol. 53 tal-atti proċesswali.

jirriżulta li **dan jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija. Dana jingħad peress illi l-akbar inkwilin twieled fis-sena 1948, u għalhekk japplika fil-konfront tagħhom ir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li jistipula illi '*sabiex persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000).*' Mit-test tal-mezzi tal-intimati, jirriżulta illi l-intimati kellhom kapital li jeċedi s-somma indikata fil-perjodu relevanti.

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 Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio **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 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, ġialadarba, l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 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 jkunu 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 membri ta' dan il-Bord jirriżulta illi l-fond jikkonsisti f'appartament residenzjali kemmxejn antik mibni wara l-gwerra dinjija aċċessibli minn komun mingħajr lift, fi blokka appartamenti fil-qalba tal-Belt. Il-kejl kumulattiv internament, eskluż il-ħxuna tal-ħitan, huwa ta' ċirca mija u ħamsa u tletin (135) metri kwadri. Il-fond huwa fi stat *finished* u abitabbli, tant li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti membri ta' dan il-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 fil-valur ta' erba' mija ħamsa u sebgħin elf ewro (€475,000).

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**[8]**,** fejn analiżżat

[8] **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).

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 fis-somma ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom 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 din it-talba ġiet sorvolata waqt il-proċeduri odjerni.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt il-proċeduri odjerni.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jiddikjara illi l-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u konsegwentement jippermetti lill-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio żmien perentorju ta’ sentejn (2) mil-lum sabiex jivvakaw mill-fond ossija Block 26, Flat 5, Triq il-Merkanti, Valletta, filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* fis-somma ta’ disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena u jordna lill-intimati jibdew iħallsu *in solidum* il-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti, 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-intimati ma jissodisfawx 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.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-intimati Josephine Degiorgio u John Louis Degiorgio.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur