FIL-BORD LI JIRREGOLA IL-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 580/2022 LC

MARK GALEA (KI 322669M), IT-TABIB DR JACQUELINE PADOVANI (KI 325758M), ISABELLE GALEA (KI 634761M) U CORINNE CASSAR (KI 399164M)

VS

YVES CALI (KI 162747M)

Illum, 18 ta' Ottubru 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mark Galea (KI 322669M), it-Tabib Dr Jacqueline Padovani (KI 325758M), Isabelle Galea (KI 634761M) u Corinne Cassar (KI 399164M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jikkundanna l-intimat jħallas €1788.96 bħala arretrati ta' kera kif fuq spjegat;

II. Jordna illi jsir *means test* tal-intimat u f'każ li huwa jissodisfa tali tesi jawmenta l-kera sa 2%

tal-valur tal-fond skond il-valur tas-suq tal-istess propjeta' u fin-nuqqas li jissodisfa tali test, jagħti kull provvediment ulterjuri skond kif trid il-liġi kompriż l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien li jiġi hekk prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat lil minn issa huwa inġunt għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 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) 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'għandiex tbati spejjeż; (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 (iv) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera m'għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Yves Cali (KI 162747M) tat-22 ta' Frar, 2023, fejn somarjament eċċepixxa illi: (i) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi, a rigward tal-ewwel talba, il-ħlas tal-kera ma saritx biss minħabba li r-rikorrenti ma riedux jagħtu l-irċevuta tal-ħlas lill-esponenti u a rigward tat-tieni talba, l-esponenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kollha rikjesti mil-liġi sabiex huwa jibqa' jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera, u kwindi huwa la għandu jħallas kumpens għal-

okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma għandu jiġi żgumbrat minnu kif mitlub; u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża; (ii) illi l-esponenti ma jopponix għal-kumplament tat-tieni talba b'dana illi fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord għandhom jiġu riflessi u ikkunsidrati (a) il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u (b) l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil- kors tal-kawża; (iii) illi l-esponenti jirriżerva li jġib il-prova tal-mezzi tiegħu skont id-digriet ta' dana l-onorabbli Bord tal-11 ta' Awwissu, 2022 u (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qiegħed jopponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan iżjed għaliex l-ebda interpelazzioni qatt ma saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f' dan is-sens.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu, l-intimat wettaq 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, sejatament il-Perit Alexei Pace u l-Perit Alistair Avallone ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12(B) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond numru 15 Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema. Illi skont ma jirriżulta mill-Att[1] ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Marthese Felice fis-17 ta' Marzu 1988, ir-rikorrenti kien ġew assenjati il-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimat bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi ppreżenta affidavit fejn jiddikjara illi qabel ma seħħet l-imsemmija diviżjoni, huwa kien iħallas il-kera lil Perit M Genovese, li kien jiġbor il-kera għalih u għan-nom ta' Dr. Eric Galea, li jiġi missier ir-rikorrenti, Dr. G Galea, u Dr. Frank Galea.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att pubbliku appena msemmi, u d-dikjarazzjoni ġuramentata hawn fuq imsemmija u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond *de quo* kien konċess b'titolu ta' ċens temporanju li skada, u

[1] Dok. "A" a fol. 2 tal-atti proċesswali.

li l-intimat għażel li jikkonvertih f'titolu ta' kera u dana bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi permezz tal-Att tal-14 ta' April 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. John Micallef Trigona,[2], d-dante kawża tar-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena l-fond mertu dawn il-proċeduri, lil Joseph Roger Serge. Fl-affidavit tiegħu, l-intimat jikkonferma illi huwa beda jokkupa l-fond mertu dawn il-proċeduri fis-sena 1972, u dana peress li xtara iċ-ċens mingħand zijuh, l-imsemmi Joseph Roger Serge, liema ċens skada f'April 1988, u sussgwentement ġie kkonvertit f'kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat innifsu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Yves Cali huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Yves Cali 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Yves Cali, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

[2] A fol. 12 tal-atti proċesswali.

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-intimat Yves Cali ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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 in kwistjoni jikkonsisti f'*townhouse* mibnija fuq żewġ sulari u wieħed irtirat. Is-sit fejn hu mibni l-fond diġa' kien jidher mibni fis-*survey sheets* tal-1968. Il-fond jokkupa *footprint* ta' ċirca mija u ħames metri kwadri (105 m.k.) u l-fond innifsu ma hemmx tgawdija ta' veduti partikolari għajr għall-ambjent urban stess illi jinsab fih. Il-fond jidher mgħammar bis-servizzi ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jidher li jinstabu fi stat funzjonanti.

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 2022, fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf ewro (€550,000).

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**[3]**,** 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-intimat u tal-età tiegħu, 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.*

Għaldaqstant, dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħdax – il elf ewro fis-sena (€11,000) fis-sena.

Ikkonsidra

Illi permezz tal-ewwel talba fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti talbu sabiex l-intimat ikun ikkundannat iħallas is-somma ta' elf, seba' mija u tmienja u tmenin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€1,788.96) konsistenti f'arretrati

---

[3] **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).

ta' kera. Fl-istess rikors, huwa ddikjarat illi l-kera fir-rigward tal-fond *de quo* hija fl-ammont ta' erba' mija u seba' u erbgħin ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€447.24) kull sena pagabbli fit-13 ta' April u bil-quddiem u l-intimat ma ħallasx l-kera mit-13 ta' April tas-sena 2019 'l quddiem, u li sad-data tal-preżentata tar-rikors huwa għandu jħallas is-somma mitluba. Din id-dikjarazzjoni ġiet kkonferamata bil-ġurament ta' wieħed mir-rikorrenti, senjatament ta' Mark Galea u dana peremzz tal-affidavit tiegħu.[4]

Illi jibda biex jiġi osservat, illi fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat jeċċepixxi illi l-ħlas tal-kera da parti tiegħu ma sarx biss minħabba li r-rikorrenti ma ridux jagħtu l-irċevuta tal-ħlas tal-kera lilu. Fl-affidavit illi l-intimat ppreżenta flimkien mad-dokumenti tat-test tal-mezzi tiegħu, huwa kkonferma bil-ġurament tiegħu illi: "*Jiena ma bqajtx nirċievi ittri sabiex inħallas il-kera mingħand l-Avukat ta' Mark Galea u kien għalhekk illi jien waqaft inħallas fis-sena 2019 sal-lum. Eventwalment jien irċevejt ir-rikors ta' din il-kawża, u dan mingħajr ebda preavviż*."

Illi dan il-Bord jikkonsidra illi kemm l-eċċezzjoni tal-intimat kif ukoll id-dikjazzjoni maħlufa tiegħu jikkostitwixxu ammissjoni ċara illi fil-fatt huwa ma ħallasx kera mis-sena 2019 u dana għall-iskadenzi kollha li segwew tali sena.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija provata u ġustifikata.

[4] A fol. 62 tal-atti proċesswal.

Deċide:

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

I. Jilqa' l-ewwel talba u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* is-somma ta' elf, seba' mija u tmienja u tmenin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€1,788.96) konsistenti f'arretrati ta' kera mis-sena elfejn u dsatax (2019).

II. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti mit-tieni talba illi tirreleta dwar it-test tal-mezzi tal-intimat stante illi l-istess test twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni, u fid-dawl li l-istess intimat Yves Cali (KI 162747M) jissodisfa l-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 15, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema, 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-intimat Yves Cali għall-ammont ta' ħdax-il elf ewro fis-sena (€11,000) u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti 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, u jiċħad dik il-parti tat-talba li tirrelata dwar il-konsegwenzi

legali f’każ li l-istess intimat jeċedi l-istess test tal-mezzi.

III. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita’ intervenuta 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