Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 792/2021 LC

AGOSTINA SIVE INA CINI (K.I. 809249M)
GEMMA BROWNRIGG (K.I. 318542M)
CARMELO SIVE CHARLES GRIMA (K.I. 117338M)
ANGELO GRIMA (K.I.135264M)
ALESSANDRA SPITERI (K.I. 331162M)
ANGELA SIVE GILLIAN GAUCI BORDA (K.I. 469153M)
CARMELINA BORG (K.I. 73537M)
MARY ANNE SIVE MIRIAM VELLA (K.I.846547M)
CLAUDE GRIMA (K.I. 209574M)
ANJELICA ELLUL (K.I. 295469M)
SIMON GRIMA (K.I. 483466M)
EDWARD GRIMA BALDACCHINO (K.I. 384167M)
VANESSA FRAZIER (K.I. 322369M)
GORDON GRIMA BALDACCHINO (K.I. 322269M)

vs

ANTHONY DESIRA (K.I. 1063446M)

Illum, 16 ta' Mejju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Agostina Sive Ina Cini, Gemma Brownrigg, Carmelo Sive Charles Grima, Angelo Grima, Alessandra Spiteri, Angela Sive Gillian Gauci Borda,Carmelina Borg, Mary Anne Sive Miriam Vella, Claude Grima, Anjelica Ellul, Simon Grima, Edward Grima Baldacchino, Vanessa Frazier u Gordon Grima Baldacchino datat it-28 ta' Ottubru 2021 fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimat Anthony Desira, datata is-7 ta’ Diċembru, 2021 fejn sommarjament eċċepixxa li (i) huwa jokkupa l-fond *de quo* b’titolu validu ta’ kera; (ii) illi t-talbiet għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iii) illi huwa dejjem aġixxa fit-termini tal-liġi u huwa inkwilin rikonoxxut mill-istess sidien; (iv) illi jekk huwa għamel xi xogħolijiet u benefikati fil-fond, dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Bord fl-evalwar tal-valur lokatizju tal-istess fond; (v) illi ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan il-Bord jordna kera fil-massimu stabbilit mil-Liġi u ċioe’ it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u (v) illi huwa jissodisfa u jikwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u (vi) il-propjetà de quo hija l-unika residenza tiegħu u m’għandux mezzi biex jakkwista propjetà oħra.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata is-26 ta’ Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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 jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Joseph Bondin u l-Perit Hector Zammit 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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond id-dikkjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli[1] fit-23 ta' Settembru 2021, jirriżulta li l-fond numru 3, ġia numru 23, Sqaq 1, Triq Sant' Agatha, Żejtun jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti kif indikati mill-istess dikkjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima, li, skont insinwa 2235/1938 ġie liberat mill-Qorti a favur ta' l-imsemmi Grima. Illum, Angelo Grima ġie nieqes u b'hekk dan il-fond intiret mill-werrieta tiegħu, jew werrieta ta' terzi li ġew nieqsa biex b'hekk ir-rikorrenti huma kollha kompropjetarji tal-fond *de quo*.

[1] Dok "A" a fol 3 tal-atti proċesswali

Illi di più, kemm fir-rikors promotur kif ukoll fir-risposta tal-intimat, il-partijiet jiddikkjaraw illi r-rikorrenti jikru dan il-fond lill-intimat.

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 s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-fond 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun, jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u ħdax-il ewro u ħamsin ċenteżmu (€211.50c) fis-sena. Ir-rikorrenti jistqarru wkoll illi l-intimat ilu jokkupa l-fond *de quo* għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat ukoll jiddikkjara illi ilu jokkupa l-fond *de quo agitur* b'titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprokament minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Anthony Desira 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 Anthony Desira kkalkolat 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-intimat Desira, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

Illi minkejja li ġie pprezentat ċertifikat mediku fil-konfront ta' kondizzjoni medika tal-intimat, il-Bord ma jqsix li din il-kondizzjoni timmerita 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 Anthony Desira ma jeċċediex 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 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 in kwistjoni huwa fond residenzjali u jikkonsisti f'post antik li qiegħed fi sqaq dejjaq, senjatament sqaq numru 1, fi Triq Sant'Agata, Żejtun. Il-fond huwa mibni fuq sular wieħed b'żewġt ibtieħi interni fin-nofs u kmamar iduru mal-btieħi. Il-kondizzjoni li jinsab fiha il-fond hija adekwata, iżda hemm xi partijiet minnu, fosthom żewġt ikmamar li qegħdin fuq wara li għandhom bżonn manutenzjoni kbira. Il-bejt jinsab f'kondizzjoni tajba.

Illi l-periti tal-Bord, ibbażaw il-valutazzjoni tagħhom fuq metodoloġija skont ir-rakkomandazzjoni tal-Kamra tal-Periti, Valuation Standards for Accredited Valuers, 2012. Huma kkonsidraw il-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti li qiegħed jiġi mikri lill-inkwilin; il-kobor tal-

fond u l-lok. Il-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli, wara li l-esponenti kkunsidraw l-istat ta' manutensjoni u finituri huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank jammonta għal tlett mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000).

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**[2]**,** 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' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro (€5,525) fis-sena.

---

[2] **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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepexxa illi li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati u x-xogħolijiet li saru minnu 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 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 t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond 3, Sqaq No 1, Triq Santa Agata, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Desira għal-ammont ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro (€5,525), b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u jordna lill-intimat Anthony Desira jibda' jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata;

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

Kopja informali ta’ Sentenza.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat