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

Rikors Nru: 396/2021 LC

ROMEO XUEREB (K.I. 664835M)
PAUL XUEREB (K.I. 801658M)
MARIA ALOISIA SIVE LOUISE CARROLL (K.I. 145760M) U
ANNABELLE SCHEMBRI (K.I. 74374M)

vs

ANTHONY SIVE TWANNY PISANI (K.I. 749943M)
THERESE PISANI (K.I. 1063744M) U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-PROĊEDIMENTI

Illum, 10 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Romeo Xuereb, Paul Xuereb, Maria Aloisia sive Louise Carroll, u Annabelle Schembri datat id-29 ta' Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1) Jordna t-test tal-mezzi tal-konvenuti Pisani ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'

Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provediment opportun fir-rigward;

2) F'każ illi l-konvenuti Pisani jissodisfaw it-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru sbatax (17) f'Reid Street ġewwa l-Gżira għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-konvenuti Pisani sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

3) F'każ illi l-konvenuti Pisani ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuti Pisani għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekoribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

4) Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subbizzjoni u bir-riżerva: (1) għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għola *pendente lite* skont l-artikolu 12B(6) u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani datata l-24 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn, li (i) huma ilhom jokkupaw dan il-fond għal għexieren ta snin taħt titolu validu ta' kera u r-rikorrenti dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tagħhom ta' inkwilini; (ii) huma jissodisdaw il-kriterji tat-

test tal-mezzi u d-dħul tagħhom huwa wieħed limitat; (iii) jekk il-Bord jgħaddi biex jawmenta l-kera, huwa għandu jagħmel dan biss wara li jieħu kont tal-età tal-intimati u l-introjtu limitat tagħhom u tal-benefikati minnhom magħmulha; (iv) jekk il-Bord jgħaddi biex jawmenta l-kera, dan l-awment għandu jkun wieħed gradwali u li ma jirrispekkjax ir-rata massima (v) jekk il-Bord jgħaddi sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati, għandu jingħata perjodu ta' sentejn għall-ivvakar tal-fond; (vi) ladarba huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġijiet viġenti, huma m'għandhomx jiġu kkondannati jħallsu l-ispejjeż tal-preżenti;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-19 ta' Awwissu 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi huma għandhom jippreżentaw id-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Lucia Xuereb (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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 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 tal-10 ta' Awwissu, 2021, l-intimati wettqu 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 in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-05 ta' April 2022, l-intimati ippreżenta kopja taċ-ċertifikat tat-twelid tagħhom u d-dokumentazzjoni hemm mitluba;

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Joseph Bondin u l-Perit Philip Grech ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jiipproċedi 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 oriġinarjament, il-fond kien propjetà tad-defunta Lucia Xuereb li b'testment magħmul nhar is-6 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor J. Bisazza[1] nnominat bħala l-eredi universali tagħha liż-żewġ ulieda Romeo Xuereb u Edward Xuereb. Edward Xuereb ġie nieqes u sehmu intiret minn uliedu Paul Xuereb, Maria Aloisia sive Louise Carroll, u Annabelle Schembri.

Jirriżulta wkoll li b'Att Pubbliku datat it-2 ta' Lulju 1963 fl-Atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, l-antekawża tar-rikorrenti kienet ikkonċediet il-fond de quo lil ċerta Harry Micallef b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta sbatax-il sena.[2] Illi b'Att Pubbliku ieħor datat is-26 ta'Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza,

[1] Ara fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 7 tal-atti proċesswali.

Harry Micallef ikkonċeda l-fond *de quo* lill-intimat Anthony Pisani, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni oriġinali sopra msemmija[3].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija. B'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* u tal-kera tal-fond, u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-istess Atti Pubbliċi sopra msemmija jirriżulta li l-intimat Anthony sive Twanny Pisani kien ingħata dan il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja li tterminat fl-1 ta' Lulju 1980 u bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat seta' jkompli jgawdi l-fond de quo b'titolu ta' kera protetta. Illi dan huwa mistqarr ukoll mill-istess intimati fir-risposta tagħhom meta huma stess jikkonfermaw li ilhom igawdu dan il-fond b'titolu ta' kera għal għexieren ta' snin.

Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-ebda parti u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti

[3] Ara fol 9 tal-atti proċesswali.

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-intimati kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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.

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-intimati Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani **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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f’dar fuq żewġ sulari u huwa miżmum fi stat tajjeb ħafna.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni ta diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludi l-istat ta’ manutensjoni u finituri huma tal-fehma li l-valur liberu u frank tas-suq fl-1 ta’ Jannar 2021 jammonta għal mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[4] **,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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' erbat' elef, sebgħa mija u sittin Ewro (€4,760) fis-sena.

Ikkonsidrat;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord

[4] **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).

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 tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 17, Triq Reid, Gżira 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-intimati Anthony sive Twanny Pisani u Therese Pisani lir-rikorrenti Romeo Xuereb, Paul Xuereb, Maria Aloisia sive Louise Carroll, u Annabelle Schembri għal-ammont ta' erbat' elef, sebgħa mija u sittin Ewro (€4,760) fis-sena u jordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba in vista ta' dak predispost hawn fuq;

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

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur