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

Rikors Nru: 790/2021 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) U
GORDON GRIMA BALDACCHINO (K.I. 322269M)

VS

ANTHONY RAGGIO (K.I. 820648M) U

DOREEN RAGGIO (K.I. 445657M)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' 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) u Gordon Grima Baldacchino (K.I. 322269M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

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

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidihirlu opportuni skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati 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-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 12, Saint Catherine Flats, numru 3, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu. B'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

> Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio, datata it-3 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, huwa eċċepew illi: (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 12, Saint Catherine Flats, Numru 3, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu, taħt titolu validu ta' kera u skont id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (iii) illi l-intimati dejjem ħallsu il-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iv) illi l-intimati għandhom mezzi limitati u għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi dan il-Bord għandu jikkonsidra id-dħul baxx u limitat tal-intimati, u m'għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament u (vi) l-intimati m'għandhomx ibatu ispejjeż ta' dawn il-proċeduri in kwantu huma ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors 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 tad-9 ta' Novembru, 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Ruben Sciortino u l-Perit Vincent Buhagiar 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond id-dikkjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli[1] jirriżulta li l-fond numru 12, Saint Catherine Flats, Numru 3, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti kif indikati mill-istess dikkjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor

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

Paul Pellegrini Petit tal-20 ta' Ottubru 1947. 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*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega il-kontenut tad-dokumenti appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond ilu mikri lill-intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio għal snin twal, u fil-preżent il-kirja hija fl-ammont ta' €211.50 fis-sena. Di piu' l-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond in kwistjoni, u dan għab-bażi ta' titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati Raggio huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mil-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony u Doreen Raggio huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) u 5(5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio, 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(5) u 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-intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** l-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 jikkonsisti f'appartament, pjuttost kbir u jinsab fis-sular ta' taħt il-bejt. Il-propjeta' tinsab fiċ-ċentru tal-Birgu. Il-*finish* tal-appartament huwa tajjeb, iżda ma hemmx aċċess bil-lift.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa 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**[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, 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.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest elef, u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena.

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 tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

[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).

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni tal-fond bin-numru 12, Saint Catherine Flats, Numru 3, Triq il-Palazz tal-Isqof, Birgu u jordna illi l-kera relattiva għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati i għall-ammont ta' ħamest' elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimati Anthony Raggio u Doreen Raggio iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur