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

Rikors Nru: 408/2021 LC

ROBERT U PATRICIA KONJUĠI SCIBERRAS
(K.I. 110466M U 19966G)
U
MARIA U OLIVER KONJUĠI AQUILINA
(K.I. 322650M U 83052M)

vs

DOROTHY VELLA

Illum, 28 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Robert u Patricia konjuġi Sciberras u Maria u Oliver konjuġi Aquilina fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Vella skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-

mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2020 u il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta’ Diċembru 2020;

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Kap. 69, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 30, ‘Iris’, Triq P.P. Mifsud, Ħamrun Malta mill-1 ta’ Jannar 2021 u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li r-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal-fond fi żmien ta’ mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il-jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti

Bl-ispejjez kontra l-intimata u bl-inġunzjoni ta’ l-istess intimata għas-subizzjonili għaliha minn issa hija nġunta.

Ra r-risposta tal-intimata Dorothy Vella datata d-29 ta’ Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titlu tagħhom; (ii) l-fond huwa l-uniku reisdenza tal-intimata u tħallas kera ta’ €275 fis-sena; (iii) d-dħul u l-kapital tal-intimata ma jeċċedux il-limiti stabbilit mil-liġi; (iv) ir-raġel tal-intimata ġie nieqes ftit ilu u għaddejja bi proċeduri sabiex tibbenefika mill-penzjoni tiegħu; (v) l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-30 ta’ Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtiġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-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 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 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-intimata wettqet 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Alan Galea 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta’ Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonniċi nhar it-12 ta’ Diċembru 2019, din il-propjetà kienet oriġinarjament tappartjeni lill-ġenituri ta’ Maria Assunta Aquilina u Robert Sciberras, senjatament Joseph u Petronilla Sciberras fi kwoti ndaqs bejniethom. Joseph Sciberras ġie nieqes fit-2 ta’ Mejju 2003 u permezz tat-testment tiegħu datat it-18 ta’ Ġunju 2001 huwa, fost affarijiet oħra, innomina u istitwixxa bħala eredi universali u patruni assoluti tal-ġid tiegħu lil uliedu, fosthom ir-rikorrenti. Petronilla Sciberras ġiet nieqsa fit-3 ta’ Lulju 2019 u permezz ta’ żewġ testmenti datati 18 ta’ Ġunju 2001 u ieħor fis-27 ta’ Settembru 2013, hija, fost affarijiet oħra, innominat u istitwixxiet bħala eredi universali u patruni assoluti tal-ġid tagħha lil uliedha, fosthom ukoll ir-rikorrenti. B’hekk uliedhom, senjatament Carmel Sciberras, Father Conrad fis-seklu Raymond Sciberras, Maria Assunta Aquilina, Rosemary Borg, Mark Sciberras u Raymond Sciberras kienu propjetarji ta’ 1/6 sehem indiviż kull wieħed.

B’Att ta’ Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja fit-2 ta’ Lulju 2020, l-imsemmija Rosemary Borg iddonat sehma lil ħuha Mark Sciberras. B’Att ta’ kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Pamela Mifsud Bonnici fil-15 ta’ Ottubru 2020, Carmel Sciberras u Mark Sciberras biegħu sehemhom lil oħthom Maria Assunta Aquilina u żewġha Oliver Aquilina u lil ħuhom Robert Sciberras u martu Patricia Sciberras biex b’hekk, ir-rikorrenti huma s-sidien indiviżi tal-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, l-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fl-imsemmi Att ta' Kompro-vendita, l-aħwa Sciberras kienu ddikkjaraw illi l-fond de quo huwa mikri lil terzi taħt kirja antika u protetta u jinsab sovrapost għal beni ta' terzi. Di più kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-intimata iddikjaraw fir-rikors promotur u fir-risposta rispettiva illi l-intimata hija l-inkwilina ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Dorothy Vella 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, ikkalkolat 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.

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-intimata Dorothy Vella **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 de quo jikkonsist f'townhouse mibnija fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin bl-arja tiegħu. Il-fond hu fi stat finished u r-rifinituri huwa sodisfaċenti iżda qodma u l-post għandu bżonn ta' refurbishment u upgrade. Il-post huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparables*; u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma' xogħolijiet relatati biex isir l-iżvilupp relatat mal-potenzjal tal-fond; huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fiħ, bil-pussess battal, fuq is-suq ħieles, f'Jannar 2021 hu ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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**[1]**,** 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*

[1] **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).

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 Ewro (€5,000) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u u jordna illi kera tal-fond bin-numru 30, "Iris", Triq P.P. Mifsud, Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' ħamest' elef Ewro (€5,000) fis-sena, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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