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

Rikors Nru 1056/21 LC

GALEA VERALINE (K.I. 698456M) F'ISIMHA PROPRJA U IN RAPPREŻENTANZA TAŻ-ŻEWG ĦUTHA**, GALEA CARMELA** (DETENTRIĊI TAL-LIĊENZJA TAS-SEWQAN AWSTRALJAN NURMU 032256347) U **SEYCHELL GEORGE JOSEPH** (DETENTUR TAL-LIĊENZJA TAS-SEWQAN AWSTRALJANA NUMRU 043591600)

DEGABRIELE GRAZIELLE JOSEPHINE (K.I. 86402L)
IN RAPPREŻENTANZA TA' BRIFFA ALFRED (K.I. 611538M)**;**

FARRUGIA MARY ROSE (K.I. 232041M)

vs

SCIBERRAS CARMELO PERPETUE ANTOINE (K.I. 289491M)

MARIA DOLORES SCIBERRAS (K.I. 592238M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Veraline Galea pro et noe et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konjuġi, l-intimati, Carmelo Perpetue Antoine Sciberras u Maria Dolores Sciberras, bil-Karti tal-Identita' numri 28491M u 592238M rispettivament, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru, 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

2) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, 20, Triq Cuschieri, il-Gżira għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

3) Jordna u jikkundanna lill-intimati li jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.

4) Jordna, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-01 ta' Ġunju, 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b’riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghħom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) 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 (vi) 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 r-risposta tal-intimati Carmelo Perpetue Antoine Sciberras (K.I. 289491M), u Maria Dolores Sciberras (K.I. 592238M) datata it-02 ta’ Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi fl-ewwel lok u b’mod preliminari, Veraline Galea għandha ġġib prova tal-mandat li permezz tiegħu qiegħda taġixxi f’isem u għan-nom tar-rikorrenti l-oħra f’din il-kawża.

2. Illi f’kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġu li jipprovaw t-titolu tagħhom;

3. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 20, Triq Cuschieri, Gżira taħt titolu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mill-liġi;

4. Illi l-esponenti jirrileva illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligu tagħhom skond il-liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

6. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat ta' l-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament;

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemporaw ruħhom mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 Kevin R Abela 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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitlobu 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fl-14 ta' Awwissu 1997 illi ċerta Giorgio Briffa ġie nieqes fid-19 ta' Marzu 1997 filwaqt li mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Malcolm Mangion fil-5 ta' Settembru 2008 ċerta Consolata Briffa ġiet nieqsa fl-20 ta' Ġunju 2008. Illi huma kellhom nofs indiviż (1/2) kull wieħed mill-propjetà *de quo* u kienu sopravissuti mir-rikorrenti Mary Rose Farrugia, Alfred Briffa u Mary Josephine Grech. Mary Josephine Grech ġiet nieqsa fl-1 ta' Settembru 2021 u kienet sopravissuta minn Carmela Galea, Valerie Galea u George Seychell. B'hekk ir-rikorrenti huma indiviżament il-propjetarji tal-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-

kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati għal aktar minn erbgħin sena. Dan il-fatt u kkonfermat ukoll mill-istess Veraline Galea fl-affidavit tagħha. Da parti tagħhom, l-intimati jiddikjaraw illi huma l-inkiwlini tal-fond de quo u li din hija l-unika residenza tagħhom.

Illi b'hekk, a bażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anthony Vella, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat 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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Carmelo Perpetue Antoine Sciberras u Maria Dolores Sciberras **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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f’terran jew appartament fil-livell tat-triq, sottopost għall-propjetà ta’ terzi u għandu l-livell ta’ kantina u ġardina fuq wara. Il-fond huwa anitk iżda jinsab fi stat abitabbli u f’kondizzjoni materjalment tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu kondizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sid jista' għandu, kif ukoll: (i) li qiegħed f'post ċentrali u f'żona li ilha stabbilita bħala residenzjali (ii) l-iżvilupp li qed isir fl-inħawi u fl-istess triq (iii) l-użu tal-metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method* (iv) il-fond eżistenti huwa fil-livell tat-triq u taħt it-triq (v) kundizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni kif rah u ġie deskritt, fis-suq liberu miftuħ, fl-1 ta' Jannar 2021 jammonta għal mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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

[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).

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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-intimati jqajjmu wkoll eċċezzjonijiet ta' natura preliminari fis-sens li r-rikorrenti jridu jressqu prova tal-mandat tagħhom. Illi waqt l-andament tal-proċeduri, r-rikorrenti ssottomettew dawn il-provi u b'hekk, il-Bord qiegħed jiċħad din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati.

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 li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 20, Triq Cuschieri, il-Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena u konsegwentement jordna u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi;

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