BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 852/21 LC

JANE ANTIDA STIVALA (KI 35761M), F'ISIMHA PROPIO KIF UKOLL F'ISEM U GĦAN-NOM U FL-INTERESS TA' L-IMSEFRIN ĦUTHA JOSEPH GALEA (DRIVING LICENCE NUMBER G0264-41005-50201), U ANTONIA GALEA (KI 481150M), U MARY ANASTASI (KI 301356M)

VS

CARMEL SIVE CHARLES GRIMA (KI 481450M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA.

Illum, 6 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Antida Stivala pro et noe fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia id-dar bin-numru sebgħa (7), qabel erbgħa (4), fi Sqaq Ernle Bradford, (qabel Sqaq numru tnejn (2) fi Triq Marina) ġewwa l-Kalkara għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank

tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord skond l-Artikolu 12 B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Ġunju, 2022 fejn fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu japprovaw t-titolu tagħhom u li hi waħedhom huma s-sid uniku tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxi 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-inkwilina tissodisfa 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-intimat Carmel sive Charles Grima (K.I. 481450M) tal-21 ta' Jannar, 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond 7, Sqaq Ernle Bradford, Kalkara, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

2. Illi l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

3. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-esponenti.

4. Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u għalhekk jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.

5. Illi għalhekk l-esponenti jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-ordinanza li Tneħħi l-kontroll tad-Djar, Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-23 ta' Novembru, 2021, 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, il-Perit Kyle Anne Borg Marks u l-Perit Mariio Cassar, senjatament 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-fakultà 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikata min-Nutar Dottor Charles Vella Zarb fis-16 ta' Ġunju 2006, ir-rikorrenti wirtu part indiviża minn dan il-fond mill-poter ta' missierhom Paolo Galea li ġie nieqes fis-17 ta' Diċembru 2005. Jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata mill-istess Nutar Dottor Charles Vella Zarb fis-6 ta' Settembru 2008 illi r-rikorrenti wirtu s-sehem indiviż rimanenti minn din il-propjetà mill-poter ta' ommhom Dolores Galea li ġiet nieqsa fit-18 ta' Marzu 2008.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti pubbliċi appena msemmijaj u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi jirrriżulta li permezz tal-kuntratt ta' emfitewsi temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Sciberras fid-29 ta' Ġunju 1983,

id-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo lill-intimat Carmel sive Charles Grima għall-perjodu ta’ 21 sena dekorribbli minn dakinhar tal-istess Att bil-kondizzjonijiet hemm stipolati. Illi fit-29 ta’ Ġunju 2004, ossija meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika, l-intimat baqa’ jokkupa l-imsemmi fond taħt titolu ta’ kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi di più, ġew preżentati wkoll kopji ta’ riċevuti ta’ kera mħallsa mill-intimat lir-rikorrenti.

Illi fid-dawl ta’ dawn il-provi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmel sive Charles Grima 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 Carmel sive Charles Grima 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmel sive Charles Grima ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'Terraced House li għandha 'l-fuq minn tmenin sena. Il-fond għandu s-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw l-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti illi qiegħed jiġi mikri lill-inkwilini; il-kobor tal-fond; il-lok u l-valur komparabbli tas-suq wara li kkonsidraw l-istat ta' manutenzjoni u finituri huma tal-fehma li l-valur preżenti ta-suq jammonta għal mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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 imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

[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).

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

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond ossia dar bin-numru 7, qabel 4, fi Sqaq Ernle Bradford (qabel Sqaq numru 2 fi Triq Marina) ġewwa l-Kalkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmel sive Charles Grima għal-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena u jordna lill-intimat Carmel sive Charles Grima jibda' jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

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

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

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur