BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 822/2021 LC

CECILIA JOSEPHINE DEPASQUALE (K.I. 0627747M), THERESA MARIA RIZZA DEPASQUALE (K.I. 0364151M) U JAMES DEPASQUALE (K.I. 0702355M)

vs

MONICA DEGIORGIO (K.I. 612248M)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cecilia Josephine Depasquale (K.I. 0627747M), Theresa Maria Rizza Depasquale (K.I. 0364151M) u James Depasquale (K.I. 0702355M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li jogħġbu jiffissa dan il-Bord.

II. Alternativament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-23 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-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 fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) 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-intimata Monica Degiorgio datata il-25 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; (ii) illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom; (iii) illi mhuwiex minnu illi l-intimata tħallas kera annwa ta' €1229.92 pagabbli kull tlett xhur, iżda hi tħallas kera annwa ta' €307.48, pagabbli kull 3 xhur; (iv) illi hija dejjem kienet puntwali fil-ħlas tal-kera; (v) illi l-intimata dejjem ħadet ħsieb tal-fond in kwistjoni daqs li kieku kien tagħha u hija ħallset għall-ispejjeż kollha ta' manutenzjoni tul is-snin u (vi) illi filwaqt li għandu jirriżulta li l-esponenti tikkwalifika u hija pjenament intitolata għas-sussidju kif previst mil-liġi, fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jistax jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħha stante li hi għandha titolu validu fil-liġi u tuża

l-fond bħala residenza unika tagħha u m’għandhiex propjeta’ oħra fejn tista’ tmur tirrisjedi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru, 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 Godfrey Vella u l-Perit Bernice Van Dike ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità 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 mill-Att ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-1 ta’ Marzu 2013 jirriżulta li l-fond *de quo* kien jappartjeni bħala nofs indiviż lil missierhom u n-nofs l-ieħor lil ommhom, li wkoll kienet parteċipi fl-imsemmija dikjarazzjoni. Ma tressqet ebda prova li ommhom ġiet nieqsa minn dakinhar tad-

dikjarazzjoni causa mortis u lanqas xi xhieda tar-rikorrenti biex jikkonfermaw il-posizzjoni tagħhom illum-il ġurnata.

Illi kif inhuwa risaput, madanakollu, l-kawża odjerna għandha titmexxa minn "sid il-kera" aktar milli minn "sid il-propjetà". Illi ma tressqet ebda eċċezzjoni jew prova illi r-rikorrenti m'humiex is-sidien tal-kera u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera 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 fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi il-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata Monica Degiorgio bil-kera ta' €307.48 fis-sena liema kera titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, u bdiet ħafna qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond peress li hija għandha titolu validu fil-liġi u l-isess fond jikostitwixxi l-unika residenza tagħha u m'għandhiex propjeta' oħra fejn tista' tmur tgħix.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss l-intimata Monica Degiorgio hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Monica Degiorgio, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Monica Degiorgio, 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) 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 Monica Degiorgio **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'appartement fit-tieni sular. L-apparatment għandu faċċata li tagħti fuq żewġ toroq, Triq Antonio Agius u Trejqet il-Foss. Is-sit fih kejl ta' madwar 155 metru kwadru u għandu aċċess għall-bejt li huwa sovrapost l-appartement, u li jista' jiġi aċċessat minn taraġ komuni. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. L-art hija ppavimentata ġeneralment b'madum tat-tip

patterened tiles jew taċ-ċeramika. L-aperturi ġeneralment huma tal-injam u 'aluminium'.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u erba' u tletin elf ewro (€234,000).

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 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-intimata u tal-età tagħha, 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*.

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef, sitt mija u tmenin ewro (€4,680) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord 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. Jilqa' l-ewwel talba, u jordna illi l-kera tal-fond tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3), ħamsa u għoxrin (25), Triq Antonio Agius, Floriana, 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-intimata Monica Degiorgio għall-ammont ta' erbat elef, sitt mija u tmenin ewro (€4,680) fis-sena u jordna lill-istess Monica Degiorgio tħallas 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 skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata Monica Degiorgio tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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