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

Rikors Nru: 915/2021 LC

GEORGE DEBONO (KI 293544M) F'ISMU PROPJU U GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' **LUIGI FILIPPO SIVE GINO MAZZONE** (KI 343306L) [U PERMEZZ TA' DIGRIET DATAT IL-11 TA' LULJU 2022 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI SABIEX GEORGE DEBONO JIRRAPPREŻENTA L-EREDI TAD-DEFUNT LUIGI FILIPPO SIVE GINO MAZZONE, SENJATAMENT (I) **MARY STACY GEOFFROY HOFFMAN** (NUMRU TAT-TAXXA 891133702), (II) **LUIGI GIORGIO MAZZONE** NUMRU TAT-TAXXA 891132209) U (III) **ELENA STACY MAZZONE** (NUMRU TAT-TAXXA 891132308)] **GIUSEPPE CORRADO MAZZONE** (KI 423708L), **FERDINANDO NICOLETTI** (PASSAPORT TALJAN NUMRU YA6367780) U **GIOVANNI FEDERICO NICOLETTI** (KI TALJANA AV7457084), ILLI HUMA RISPETTIVAMENT ASSENTI MINN MALTA U RESIDENTI L-ITALJA

IN-NUTAR DR FRANCESCA CACHIA ZAMMIT (KI 352193M) GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' L-AVUKAT **DR GABRIELLA MAZZONE** (KI 535719L) ILLI HIJA ASSENTI MINN MALTA U RESIDENTI L-ITALJA

HERMINIA SIVE AMY DEBONO (KI 773645M), **ANTHONY DEBONO** (KI 696543M), **JOSEPH DEBONO** (KI 311447M), **NOELLE FENECH** (KI 249272M)

EDWARD REFALO (KI 430364M), **NICOLA BERNARD** (KI 173274M), **CHRISTINA *SIVE* TINA SIMPSON** (KI 143769M), **ANGELA BORG** (KI 171767M), **JOHANNA REFALO** (KI 118875M), **LARA REFALO** (KI 490480M**), LUKE REFALO** (KI 144290M), **JOHN REFALO** (KI 430579M)

John Refalo (KI 244429M) għan-nom u in rappreżentanza ta' **Andrew Camilleri** (KI 271860M), **Alexi Sauer** (KI 136463M) u **Peter Camilleri** (Passaport Ingliż Numru 891124605), illi huma rispettivament assenti minn Malta u residenti l-Ingliterra

Caroline Magri Overend (KI 480960M) f'isimha personali u għan-nom ta' oħtha **Josephine Helen sive Jocelyn Abela** (Passaport Malti Numru 1156805) illi hija assenti minn Malta u residenti ġewwa l-Olanda

Christopher Debono (KI 4774M) u martu
Lorna Debono (KI 539376M)

Alexander Bianchi (KI 165982M), **Catherine Zammit Tabona** (KI 55580M), **Angela Bianchi** (KI 156285M), **James Bianchi** (KI 526688M**), Jean Marc Bianchi** (KI 54957M)

Christopher Anthony Caruana Turner (KI 24160M) [u permezz ta' Digriet datat il-11 ta' Lulju 2022 **Paul Caruana Turner** (KI 463285M) u **Philip Caruana Turner** (KI 542986M) assumew l-Atti minflok Christopher Anthony Caruana Turner u dan ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta],

Nicholas Caruana Turner (KI 813756M) [u permezz ta' Digriet datat il-11 ta' Lulju 2022 **James Caruana Turner** (KI 85698M), **Michael Caruana Turner** (KI 85898M) u **Mischka Caruana Turner** (KI 85798M) assumew l-Atti minflok Nicholas Caruana Turner u dan ai termini tal-Artikolu 810A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta]

Edward James sive Edward Turner (KI188830M) [u permezz ta' Digriet datat is-16 ta' Novembru 2022 l-Atti ġew trasfużi għal fuq **Paul Caruana Turner** (KI 463285M) fil-kapaċità tiegħu bħala Prokuratur Speċjali ta' **Mark Turner**, **Paul Turner**, **Peter Turner**, **Susanne Turner** u **Carlos Manuel Alonso**]

vs

VIOLET MICALLEF
(KI 638643M)

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Debono pro et nomine fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta';

II. Jagħti dawk l-ordnijiet kollha li jidhirlu xierqa u opportuni, skond dak illi jirriżulta mit-test tal-mezzi, inkluż illi:

(a) f'każ illi ma jiġux sodisfatti l-kriterji tal-istess test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond lokatizju fi żmien perentorju illi jiġi stabillit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, filwaqt illi jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 u jordna lill-intimata sabiex tħallas il-kumpens illi jkun ġie likwidat minn dan il-Bord;

JEW

(b) f'każ illi l-kriterji tat-test tal-mezzi jiġu sodisfatti b'dan illi l-lokazzjoni jkollha titkompla ai termini tal-liġi, jistabilixxi l-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tar-rata tal-kera dovuta

mingħand l-intimata lir-rikorrenti u jordna illi tali kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix il-persentaġġ ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, filwaqt li jordna illi l-kera titħallas mill-intimata skond kif jiġi hekk iddikjarat minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata illi hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tkun tispetta lir-rikorrenti fir-rigward.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Frar 2022 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 jikkostata 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) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-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 it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Violet Micallef tal-15 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) fl-ewwel lok, u preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni; (ii) illi l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif regolat bil-liġi u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament tagħha għandha tiġi miċħuda u (iii) tenut kont il-mezzi baxxi tal-esponenti u l-fatt illi hija ilha tirrisjedi fil-fond għal dawn l-aħħar 48 sena, l-awment li dan il-Bord jogħġbu jiffissa m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Diċembru 2021 fejn 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 Mark Camilleri u l-Perit Mario Cassar, ippreżentaw ir-relazzjoni 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-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma flimkien ko-propjetarji f’ishma varji u indiviżi tal-fond bin-numru 93F, f’Old Theatre Lane, Valletta. Ir-rikorrent George Debono, fl-affidavit tiegħu,[1] jispjega illi dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-bużnannu tiegħu, *ossia* il-Perit Gian Domenico Debono, u dan kif jirriżulta mill-Att ta’ suddiviżjoni ippublikat min-Nutar Carmelo

[1] A fol. 146 tal-atti proċesswali.

Farrigua nhar is-6 ta' Ġunju 1930.[2] George Debono jixhed li l-imsemmi Perit Gian Domenico Debono kellu ħamest itfal, u r-rikorrenti huma l-aventi kawża tal-imsemmija ħamest' ulied. Ir-rikorrenti preżentaw l-arblu tar-razza mħejji mill-ġeneoloġista David Lanfranco[3] debitament kkonfermat bil-ġurament tiegħu stess, kif ukoll id-dokumentazzjoni fir-rigward tas-sehem spettanti u relattiv ta' kull familja, fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

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-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimata ilha tokkupa l-fond *de quo* għal snin twal taħt titolu ta' kera stabbilit ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, versu l-kera annwali fl-ammont ta' mitejn u żewġ ewro (€202) pagabbli f'żewġ skadenzi kull sitt xhur. Dan il-fatt ġie kkonfermat mir-rikorrent George Debono fl-affidavit tiegħu,[4] fejn spjega illi huwa ilu jamministra l-propjeta' li ġejja mill-wirt tal-bużnannu tiegħu il-Perit Gian Domenico Debono sa mis-sena 1995, f'liema sena, l-intimata ġia kienet tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u li ilha tirrisjedi fil-fond għal dawn l-aħħar 48 sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess

---
[2] Dok "GD" a fol. 152 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "GD1" a fol. 162 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 146 tal-atti proċesswali.

kif hawn fuq spjegat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Violet Micallef hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Violet Micallef, 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 ta' Violet Micallef, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Violet Micallef **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. 158 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 minn terran li għandu entrata għalih u li għalhekk ma jiffurmax parti mill-propjetajiet sovrastanti. Il-fond jeħtieġlu

xogħolijiet biex tinqata l-umdita' li qiegħda tagħmel ħsara lill-kisi u ż-żebgħa, kemm tal-ħitan kif ukoll tas-saqaf. Il-fond deskritt huwa pjuttost imdallam u n-nuqqas ta' dawl u arja tinħass partikolarment fil-kmamar interni li huma kollha kemm huma mnifda minħabba n-nuqqas ta' kuritur. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ, iżda l-fond jeħtieġlu moderniżżar għall-ħtiġijiet tal-lum kif ukoll ventilazzjoni u dawl adegwat.

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' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000).

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**[5]**,** 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"*

[5] **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-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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elf u disa' mitt ewro (€1,900) 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-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad dik il-parti tat-tieni talba li titlob provedimenti f'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi stante illi hija tissodisfa tali test, u jordna illi l-kera tal-fond numru 93F, f'Old Theatre Lane, Valletta 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 Violet Micallef għall-ammont ta' elf u disa' mitt ewro (€1,900) fis-sena u jordna lill-intimata Violet Micallef tħallas l-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum* b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

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

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur