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

Rikors Nru 941/2021 LC

Etienne Victor Depasquale (K.I. 416168M)
Victoria Stephanie Mifsud (K.I. 491173M)
Marie Therese Depasquale (K.I. 1031344M)
David Depasquale (K.I. 20277G)
Emily Amatulli Depasquale (K.I. 10280G)
Jonathan Psaila Depasquale (K.I. 378775M)
Andrea Depasquale Schranz (K.I. 129273M)
Cristina Bilocca (K.I. 24877M)

vs

GENOVEFFA MAGRI (K.I. 0644367M)

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Etienne Victor Depasquale et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu tat-test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 14, Triq il-Mejjilla, Qormi, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdedhom huwa s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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; u (iv) 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 Genoveffa Magri tal-1 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, jeċċepixxu li:

Illi t-talbiet attriċi qed jiġu opposti *in toto* u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet u l-eċċezzjonijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għall-xulxin:

1. Illi in linea preliminari, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u kif wkoll li huma l-unika sidien tal-fond in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna kif intavolata hija nulla u inapplikabbli għall-każ *de quo*, stante li l-kirja valida li preżentament tgawdi minnha l-eċepjenti inkwilina, temerġi u toriġina minn kuntratt t'enfitewsi temporanja datat 28 ta' Marzu 1989 magħmula fl-atti tan-Nutar Gerald Spiteri Maempel (DOK A), u għalhekk japplika Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan ad esklużjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq liema liġi din l-azzjoni odjerna hija msejsa;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, iżda fi kwalunkwe każ, l-intimata eċċepjenti, Genoveffa Magri, filwaqt li tgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-fond bin-numru 14, Triq il-Mejjilla, Qormi, hija dejjem imxiet u wettqet denjament l-obbligi tagħha skond il-liġijiet viġenti bħala inkwilina, fosthom billi dejjem ħalset l-kera kollha dovuta u fil-ħin;

4. Illi l-intimata eċċepjenti Genoveffa Magri hija penzjonata, fl-età ta' 85 sena, u għalhekk l-unika introjtu li l-eċċepjenti għandha hija l-pensjoni li tirċievi, liema introjtu żgur li ma jaqbiżx il-massimu tal-liġi ai termini ta' Artikolu 5 tal-liġi sussidjarja 16.11, u inoltre, l-eċċepjenti ma żżomm ebda propjetà jew kapital ieħor, għajr xi ftit flejjes li għandha l-bank,

liema kapital żgur ma jaqbiżx il-massimu tal-liġi ai termini ta' Artikolu 6 tal-liġi sussidjarja 16.11, u dan kif ser jiġi pprovat aħjar fil-mori tal-kawża;

5. Illi jsegwi li, fi kwalunkwe każ, l-eċċepjenti tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbilit fil-leġislazzjoni applikabbli, u għalhekk filwaqt li jistħoqqilha il-protezzjoni kollha li toffri l-liġi fir-rigward tar-rilokazzjoni a favur tagħha tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raġuni valida fil-liġi sabiex tiġi ordnata tiżgombra mill-fond in kwistjoni;

6. Illi fi kwalunkwe każ, għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutensjoni u l-ammiljormanenti li l-eċċepjenti inkwilin wettqet kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond in kwistjoni frott l-aspettativa legali li ħolqot fiha l-liġi stess, u li kieku mhux għax l-eċċepjenti stess diġà ivestit sostanzjalment minn ġidha u sa fejn tista' fl-istess ammiljormanenti u manutensjoni tal-fond, kieku dan il-fond ma għandux l-valur li jista' jġib fis-suq ħieles tal-lum;

7. Illi t-tielet talba għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante infondata fil-fatt u fid-dritt għar-raġuni li meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni, l-età avvanzata tal-eċċepjenti, l-introjtu ferm żgħir li għandha, ossia l-pensjoni, il-kapital żgħir u minimu li l-eċċepjenti tippossjedi, liema dħul u kapital huma ferm inqas minn dak maħsub fil-liġi, u iżjed minn hekk, meta jittieħdu in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutensjoni u l-ammiljormanenti li l-eċċepjenti inkwilin wettqet kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond, filwaqt li l-eċċepjenti għandha tibqa tħallas il-kera li preżentament tħallas mingħajr ebda awment, stante ġusta għall-każ *de quo agitur*, hija ma għandiex tiġi

mġiegħlha tħallas rata ta' kera għolja talli kienet hija li żammet dan il-fond fi stat tajjeb u tagħtu l-valur li għandu preżentament;

8. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, f'każ li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV 2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża, għar-raġunijiet diġà suesposti, u dan iżjed u iżjed għaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.

   B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-Liġi, jekk ikun il-każ;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Jannar 2022 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, il-Perit Hector Zammit u Roderick Spiteri, 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-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;

Ikkonsidrat;

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 dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lid-dante causa tar-rikorrenti Maria Dolores Depaqsquale. Illi skont it-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius fit-18 ta' Ottubru 1952, hija ħalliet din il-propjetà lill-werrieta tagħha. Din il-propjetà baqgħet tintiret sabiex ir-rikorrenti kollha għandhom sehem indiviż minnha. Filfatt, ir-rikorrenti Etienne Victor Depasquale u Victoria Stephanie Mifsud Depasquale, saru sidien permezz ta' Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fid-19 ta' Lulju 2021. Ir-rikorrenti Marie Therese Depasquale saret sid permezz tal-Att ta' Dikkjarazzjoni causa mortis aġġuntiva ppublikata min-Nutar Dottor Patrick Critien fit-22 ta' Awwissu 2017. Ir-rikorrenti David John Depasquale u Emily Amatulli Depasuqale saru sidien permezz ta' Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi fit-18 ta' Mejju 2021. Ir-rikorrenti Jonathan Psaila Depasquale sar sid permezz tal-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina fit-22 ta' Marzu 2021 filwaqt li r-rikorrenti Andrea Depasquale Schranz, Cristina Bilocca, saru sidien permezz ta' Att

ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Peter Fleri Soler fis-07 ta' Ottubru 2021.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-28 ta' Marzu 1989, Mary Rose Depasquale, għan-nom tagħha u ta' l-eredi l-oħra, ikkonċediet il-fond de quo lill-intimata Genoveffa Magri b'titolu ta' Emfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mit-28 ta' Marzu 1989 bil-kondizzjonijiet hemm elenkati.

Illi fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimata għadha qed tokkupa l-imsemmi fond u ppreżentaw ukoll irċevuta ta' kera fl-ammont ta' €105.10 għall-perjodu mit-28 ta' Marzu 2021 sas-27 ta' Settembru 2021.

Illi fid-dawl tal-provi hawn miġjuba il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Genoveffa Magri hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Genoveffa Magri 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 tal-intimata, 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.

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 Genoveffa Magri ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-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'maisonette terran, b'sular wieħed, bl-arja u kamra tal-ħasil. Il-propjetà għandha servitujiet kontra u favur tagħha fil-forma ta' twieqi. Il-finituri huma miżmumin fi stati relattivament tajjeb u jikkonsistu f'madum taċ-ċeramika u f'partijiet oħra madum tat-terrazzo kif ukoll siment fil-kamra ta' wara. Is-servizzi bħall-elettriku ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli il-kondjuwits huma esposti fuq is-superfiċi tal-ħitan.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom u jikkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu (i) il-lokalità fejn tinstab il-proprjetà; (ii) konsiderazzjoni ta' property comparables; (iii) kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati biex isir ameljorament tal-fond, huma tal-fehma li

l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih u fis-suq miftuħ illum hu ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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"*

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' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Ikkonsidra;

---

[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 t-tieni eċċezzjoni tal-intimata hija fis-sens li l-azzjoni odjerna kellha ssir taħt il-kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u mhux taħt il-Kap. 69 kif effettivament seħħ.

Illi din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata b’digriet ta’ dan il-Bord ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta‘ Malta datat it-18 ta’ Frar 2022.

Illi b’hekk din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata.

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 il-proċeduri.

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

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 14 Triq il-Mejjilla, Qormi 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 Genoveffa Magri għal-ammont ta’ tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena u jordna lill-istess intimata 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’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. 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