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

Rikors Nru: 1026/2021 LC

ROD LIMITED (C - 34009)

vs

MARYANNE GALEA (K.I. 271390M) U
CARMENA MARIKA GALEA (K.I. 552663M)

Illum, 26 ta' April, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà Rod Limited (C-34009) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4(A)(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa u opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabillit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4)

tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat;

III. F'każ illi jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva favur l-Intimata, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur libera u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-18 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjetà attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika 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 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-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 Maryanne Galea u Carmen Marika Galea datata l-15 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) in linea preliminari l-intimata Carmen Marika Galea għandha tkun parti mill-kawża *qua* inkwilina; (ii) illi l-esponenti huma

l-inkwilini tal-fond bin-numru 31, Triq Feliċ Borg, San Ġwann, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (iii) illi l-kera hi dik fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi; (iv) illi huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u għalhekk huma għandhom jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċċessarji sabiex tiġi milqugħha t-tieni talba tar-rikorrenti, b'dana illi t-talba għall-żgumbrament għandha tiġi miċħuda; (vi) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tal-esponenti u (vi) l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli otempraw ruħhom mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu t-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 Anthony Robinson u l-Perit Marielouise Caruana Galea ppreżentaw 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat l-4 ta' Jannar 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Annalise Micallef, is-soċjetà rikorrenti akkwistat id-dar uffiċjalment immarkata wieħed u tletin (31) ġja bin-numru tlettax (13), ġja numru (14) Triq Feliċ Borg, ġja Triq Misraħ Lewża ossia Triq il-Lewża, San Ġwann.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt stabbilit mill-att appena imsemmi, u fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur huwa ddikjarat illi d-*dante causa* tar-rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' kera tal-imsemmi fond lid-*dante causa* tal-intimati. Illi di più, fil-kuntratt ta' kompro-vendita msemmi hawn aktar 'l-fuq, hemm dikjarat illi l-propjetà hija mikrija lil terzi permezz ta' kirja li saret qabel l-1992. Illi n'nota datata l-21 ta' Marzu 2023, l-intimati jispjegaw illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri lin-nanniet materni tagħhom. Sussegwentement ommhom iżżewġet lil Karmenu Galea u dan daħal jgħix fil-fond in kwistjoni mal-mara tiegħu, senjatament Tereża Galea neè Micallef li tiġi omm l-esponenti. Miż-żwieġ ta' bejn Karmenu u Tereża twieldu erbat' itfal li tnejn minnhom u ċioè Maryanne Galea u Carmela Marika Galea baqgħu xebbiet u qatt ma ħarġu mill-fond in kwistjoni. Karmenu u Tereża Galea mietu fis-sena 1994 u 2006 rispettivament.

Illi da parti tagħhom, l-intimati fir-risposta tagħhom, filwaqt li jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*, jeċċepixxu wkoll illi

Carmen Marika Galea għandha tkun parti mill-kawża *qua* inkwilina wkoll.

Illi fid-dawl tal-fatt illi dawn id-dikjarazzjonijiet ma ġewx ikkontestati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Maryanne Galea u Carmen Marika Galea huma effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Maryanne Galea u Carmen Marika Galea, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Maryanne Galea u Carmen Marika Galea, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) 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(4) 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 Maryanne Galea u Carmen Marika Galea <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement j**issodisfaw** il-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 minn dar mibnija fuq żewġ sulari bl-arja tagħha, li tinstab fiż-żona tal-Iżvilupp. Il-fond għandu kejl internament ta' circa 107 metru kwadru fuq żewġ sulari, faċċata ta' circa 9 metri u fond ta' circa 13.9 metri. Il-fond huwa fi stat *finished* filwaqt li l-finituri eżistenti tad-dar huma qodma u għandhom bżonn ta' *refurbishment*. Is-servizzi bħal dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' ħames mija u tletin elf ewro (€530,000).

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"*

[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-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' għaxart elef u sitt mitt ewro (€10,600) 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-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond ossia id-dar uffiċjalment immarkata wieħed u tletin (31) ġja bin-numru tlettax (13), ġja bin-numru erbatax (14), Triq Feliċ Borg, ġja Triq Misraħ Lewża ossia Triq il-Lewż, San Ġwann, 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-intimati Maryanne Galea u Carmen Marika Galea għall-ammont ta' għaxart elef u sitt mitt ewro (€10,600) fis-sena pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza, bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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