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

Rikors Nru 245/2022 LC

JOSEPHINE VASSALLO (K.I. 399552M)
YVONNE CACHIA (K.I. 416253M)
EILEEN SPITERI (K.I. 80257M)
RAYMOND CALLEJA (K.I. 277359M)
CHARMAINE ROSSITTO (K.I. 382670M)

Vs

ANTHONY SIVE ANTOINE GALEA (K.I. 0250067M)
JACQUELINE GALEA (K.I. 0059971M)

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Vassallo fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu 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 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 1-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Ġunju 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jrid japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 ta' Anthony sive Antoine Galea u Jacqueline Galea tal-24 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 43, St. Paul, Triq John Borg, Birkirkara b'titolu ta' ċens li ġie konvertit f'kera;

2. Illi l-esponenti tirrileva illi ċ-ċens u eventwalment il-kera dovuta dejjem tħallsu filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandhom jibqgħu igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera **mingħajr** ma jordnalhom jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi għalhekk l-Esponenti tirrimetti ruħha għall-eżitu ta' din il-proċedura skond il-liġi;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-25 ta’ April 2022, fejn l-intimat 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, senjatament il-Perit Karl Cutajar u l-Perit Joseph Bondin, 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-intimati himiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta’ Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikat min-Nutar Dottor Patrick Critien fl-4 ta' Lulju 2012, il-fond *de quo* kien jappartjeni lil omm ir-rikorrenti, senjatament Maria Stella Calleja li mietet fis-6 ta' Lulju 2011. Illi b’hekk ir-rikorrenti wirtu l-fond *de quo* mill-poter tal-imsemmija Maria Stella Calleja.

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 lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni ta' emfitewsi temporanja, l-intimat Anthony Galea akkiwsta l-utile dominium temporanju għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni oriġinali ta' 21 sena li bdiet mit-12 ta' Marzu 1982. Illi di più, fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony sive Antoine Borg u Jacqueline Borg 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(4) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony sive Antoine Borg u Jacqueline Borg *ma jeċċedux* il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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'terran fi Triq John Borg, Birkirkara u kien mibni qabel l-1968. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jidher li jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni għalkemm huma antiki.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu rrapportat fir-rapport tagħhom inkluż il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili u/jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000).

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:

[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).

> *"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-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' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 43, "St. Paul", Triq John Borg, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony sive Antoine Galea u Jacqueline Galea għall-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fi-sena u

jordna lill-istess intimati jħallsu 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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