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

Rikors Nru: 384/2022 LC

**FRANCIS IAN REFALO**
**(K.I. 446865M)**
**REV DUN VINCENT GORDON REFALO**
**(K.I. 10262M)**
**ANNE ARMLA MILL-PERIT MICHEL ANGELO REFALO**
**(K.I. 62401L)**
**JOSEPHINE HELEN ABELA**
**(K.I. 0382259M)**
**CAROLINE MAGRI OVEREND**
**(K.I. 480960M)**

*VS*

**ANTHONY (K.I. 562344M) U MARTU MARY VIOLET (K.I. 907150M) KONJUĠI BALBI**

**AWTORITA TAD-DJAR**

Illum, 13 ta’ Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Francis Ian Refalo et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Anthony (K.I. 562344M) u martu Mary Violet (K.I. 907150M) konjugi Balbi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 90C, Triq it-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony (K.I. 562344M) u martu Mary Violet (K.I. 907150M) konjugi Balbi fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-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 90C, Triq tat-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Anthony (K.I. 562344M) u martu Mary Violet (K.I. 907150M) konjugi Balbi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi

żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li ġiet jew tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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-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 Balbi u Mary Violet Balbi tat-28 ta' Diċembru 2022, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) l-esponenti jaqblu li huma tassew inkwilini ai termini tal-liġijiet speċifikati fl-ewwel talba attriċi; (ii) illi l-esponenti ovvjament ma jopponux li jiġi mwettaq it-test tal-mezzi kif rikjest fit-tieni talba attriċi; (iii) illi l-esponenti jissottometti ruħhom għas-savju ġudizzju ta' dan il-Bord sabiex jiġi determinat jekk il-kera attwalment imħallsa minnhom għandiex tiżdied, u l-istess għal dak li jirrigwarda l-quantum ta' kwalunkwe eventwali awment fl-istess kera u (iv) illi żgur ma jeżistux iċ-ċirkustanzi sabiex jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond in lokazzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 2022 l-intimati 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Rene Cutajar, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma akkwistaw il-fond mertu dawn il-proċeduri mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħhom; il-Perit Michel Angelo Refalo li miet fit-8 ta' Ġunju tas-sena 2011 u Maria Elena sive Mariella Abela li mietet fis-6 ta' Jannar 2019. Il-wirt tal-Perit Michel Angelo Refalo ġie debitament dikjarat 'causa mortis' bis-saħħa ta' kuntratt[1] tad-19 ta' April 2012 fl-atti tan-Nutar Peter

[1] Dok. "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Flori Soler mill-eredi Francis Ian Refalo u Reverendu Vincent Gordon Refalo, li wirtu n-nofs indiviż ta' dan il-fond, kif suġġett għad-dritt ta' użufrutt tar-rikorrenti Anne armla mill-Perit Michel Angelo Refalo. Il-wirt ta' Maria Elena *sive* Mariella Abela, armla mill-Maġġur Albert Edward Abela, ddevola permezz ta' żewġ testmenti tal-14 ta' Mejju 1971 u tat-23 ta' Lulju 1998, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, u ġie debitament dikjarat 'causa mortis' miż-żewġ eredi tagħha, senjatament uliedha ir-rikorrenti Caroline Magri Overend u Josephine Helen Abela li wirtu r-rimanenti tan-nofs indiviż tal-fond *de quo*, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' April 2021, fl-atti tan-Nutar Dottor Gabrielle Lautier.[2]

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-fond ilu mikri lill-intimati Balbi għal dawn l-aħħar ħamsin sena versu l-kera ta' Lm20.00c fis-sena, u li mill-1 ta' Jannar tas-sena 2020 ai termini tal-Att X tal-2009 l-kera saret €185.00c fis-sena. Fir-risposta tagħhom, l-intimati jiddikjaraw illi huma tassew l-inkwilini ai termini tal-liġijiet speċifikati mir-rikorrenti fl-ewwel talba tagħhom.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony Balbi u Mary Violet Balbi huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

[2] Dok. "B" fol. 17 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Anthony Balbi u Mary Violet Balbi, 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’ Anthony Balbi u Mary Violet Balbi, 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 Anthony Balbi u Mary Violet Balbi **ma jeċċedux** 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’terran b’kamra tas-sodda waħda, sottostanti għal sitt sulari ta’ propjeta’ ta’ terzi. il-fond għandu *site footprint* ta’ ċirca 1-3 metri kwadri u jinkludi wkoll bitħa b’kejl ta’ 4.8 metri b’1.8 metri

wiesa'. Il-fond jinsab fi triq imtarrġa b'veduti tal-Fortizza Manoel mill-faċċata. Il-fond għandu s-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ, bil-maġġiorparti tas-servizzi mgħoddija minn ġol-ħitan u s-soqfa. Il-finituri fil-fond huma qodma iżda użabbli.

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-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2023 fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u tletin elf ewro (€235,000).

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**[3]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera

[3] **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).

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' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) fis-sena.

**Deċide:**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Anthony Balbi u Mary Violet Balbi huma l-inwklini tar-rikorrenti fil-fond 90C, Triq tat-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 90C, Triq tat-Teatru l-Antik, il-Belt Valletta, 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 Balbi u Mary Violet Balbi għall-ammont ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) fis-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' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**