Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 609/2021 LC

MONICA MAGRO (K.I. 193553M) U
HERMANN MAGRO (K.I. 744049M)

vs

FRANCES DEBONO (K.I. 495054M);
L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 13 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Monica Magro u Hermann Magro datat it-2 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata tal-fond 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera, waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.

II. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

IV. F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond bl-indirizz 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-kwalunkwe proċeduri pendenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimata Frances Debono datata l-15 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxiet li (i) hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi; (ii) illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi; (iii) illi hija tissodisfa t-test tal-mezzi u għalhekk hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tagħha u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament; (v) illi l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li hija m'għandhiex tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom

jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikkjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti 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 skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru, 2021, l-intimata wettqet 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 Rene Cutajar u l-Perit Marielouise Caruana Galea 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 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 r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom, jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera. Skond il-kuntratt ta' diviżjoni tal-5 ta' Mejju 1979 ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia[1], iz-zija tar-rikorrenti Helen Gauci ġiet assenjata *inter alia* il-fond 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera.

Kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt ippreżentat[2] l-imsemmija Helen Gauci, hija ġiet nieqsa fl-1 ta' Marzu 2002. Ir-rikorrenti ddikjaraw illi Helen Gauci mietet intestata u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva fuq in-neputijiet tagħha skont il-liġi. Is-sehem indiviż ta' wieħed minn sitta (1/6) minn din il-propjeta' ddevolva fuq ir-rikorrenti Monica Magro.

Sussegwentement, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Caruana, datat l-4 ta' Frar 2015[3] ir-rikorrenti Monica Magro flimkien ma' żewġha Hermann Magro akkwistaw il-ħames partijiet minn sitta indiviżi (5/6) rimanenti tal-fond 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera, u b'hekk ir-rikorrenti huma s-sidien assoluti ta' dan il-fond. Dawn il-fatti ġew kollha kkonfermati bil-ġurament mir-rikorrenti Monica Magro permezz ta' affidavit tagħha[4].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreati mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok 'MM 1' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok 'MM 2' a fol. 39 tal-atti proċesswali.
[3] Dok 'MM 3' a fol. 40 tal-atti proċesswali.
[4] Dok 'SM 1' a fol. 60 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimata għal skop residenzjali bil-kera ta’ €209.64 fis-sena. Ir-rikorrenti jispjegaw illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil Carmela Debono, li tiġi omm l-intimata, u li mal-mewt tagħha, l-intimata wirtet tali kirja. Ir-rikorrenti preżentaw ukoll vera kopja ta’ estratt mil-ledger[5] ta’ kirjiet perċepiti mingħand l-imsemmija Carmela Debono fir-rigward ta’ dan il-fond għas-snin 1979 u 1980. In oltrè, l-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Frances Debono, 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 Frances Debono 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Frances Debono, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Frances Debono 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

[5] Dok ‘MM 4’ a fol. 45 tal-atti proċesswali.

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 u n-nota korrettorja tal-istess Periti jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*townhouse* mibnija aktar minn mitejn u ħamsin sena ilu, u li għandha faċċata ta' ċira 3.93 metri u fond ta' ċirca 24 metru. Il-fond huwa fi stat *finished*; il-finituri huma qodma u il-fond għandu bżonn *refurbishement* u *upgrade*. Peress li l-binja tifforma parti minn sensiela tad-djar bl-istess arkitettura tal-istess epoka, il-faċċata tal-binja għandha ċertu valur li jimmerita li tiġi preservata u għalhekk it-twaqqigħ totali tal-fond huwa suġġett għall-approvazzjoni ta' diversi entitajiet, iżda sulari addizzjonali jistgħu jsiru.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

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**[6]**,** 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:

[6] **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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sebgħin ewro (€4,370) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti qed jitlobu żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema sub-artikolu jistipola:

"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu; "

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma "jista'" akar milli "għandu" u jista' jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ de quo, il-Bord iqis li jekk jittieħed kont tal-valur tal-propjetà *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolaw il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li

ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m'hijiex ġustifikata u għandha b'hekk tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba rigwardanti l-awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz 8, Triq San Ġorġ, Santa Venera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Frances Debono għall-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sebgħin ewro (€4,370) fis-sena, u jordna lill-istess intimata Frances Debono tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur