BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 617/2021 LC

MONICA MAGRO (K.I. 193553M) U
CARMEN HOULTON (K.I. 812950M)

vs

THERESE MICALLEF (K.I. 0412651M);

L-AWTORITA’ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 13 ta’ Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Monica Magro u Carmen Houlton datat is-06 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 għall-fond bl-indirizz 196, St. Joseph High Street, Ħamrun, 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 bl-indirizz 196, St. Joseph High Street, Ħamrun, 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-provedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jidditermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir- rikorrenti bħala s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 196, St Joseph High Street, Ħamrun, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-kwalunkwe proċeduri pendenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimata Theresa Micallef datata it-23 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxiet li (i) preliminarjament ir-rikorrenti li għandhom prova tat-titolu li fuq hija bbażata l-azzjoni odjerna u mhux merament kopja ta' testmenti u diviżjoni li jinsabu annessi mar-rikors promotur; (ii) illi hija tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante illi huma infondanti fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi l-esponenti hija l-inkiwilina tal-fond kif inhi anke rikonixxuta mir-rikorrenti hu dejjem ottermporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kera; (v) illi l-esponenti għamlet xogħolijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni; (vi) illi hija qed tgawdi l-propjetà fit-termini tal-liġi bil-kera kif stabbilita skond il-liġi; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta, hija tista tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonjiet tal-liġi; (viii) illi l-perċentwali ta' 2% huwa l-massimu u l-Bord m'għandux imur għall-massimu (ix) illi l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi, (x) illi l-propjetà mertu dawn il-proċeduri hija l-unika residenza tagħha u hija m'għandhiex il-mezzi sabiex takkwista propjetà alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikkjarazzjoni 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, hija 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 Elena Borg Costanzi u Alan 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 numru 196, St. Joseph High Street, Ħamrun, u dana abbażi tal-kuntratt ta’ diviżjoni tal-ħamsa (5) ta’ Mejju tas-sena elf disa’ mija u disgħa u sebgħin, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[1]. Permezz ta’ dan il-Kuntratt Anthony Bezzina ġie assenjat din il-propjetà. Ir-rikorrenti ddikjaraw illi Anthony Bezzina huwa missierhom, u ġie nieqes fit-tnax (12) ta’ Novembru tas-sena elf disa’ mija u tmenin (1980), u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu[2]. Permezz tat-testement tiegħu tal-ħmistax (15) ta’ Marzu tas-sena elf disa’ mija u sitta u sebgħin (1976)[3] fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-imsemmi Anthony Bezzina istitwixxa liż-żewġ uliedu Monica Magro u Carmen Houlton bħala eredi universali tiegħu.

Ir-rikorrenti preżentaw ukoll vera kopja ta’ ledger[4] ta’ kirjiet perċepiti fir-rigward ta’ dan il-fond sa mis-sena elf disa mija u wieħed u tmenin (1981). Dawn il-fatti ġew kollha kkonfermati bil-ġurament mir-rikorenti Monica Magro permezz ta’ affidavit tagħha[5].

---

[1] Dok ‘MM 1’ a fol. 5 tal-atti proċeswali.
[2] Dok ‘MM 2’ a fol. 44 tal-atti proċeswali.
[3] Dok ‘MM 5’ a fol. 48 tal-atti proċeswali.
[4] Dok ‘MM 7’ a fol. 55 tal-atti proċesswali.
[5] Dok ‘SM 1’ a fol. 74 tal-atti proċesswali.

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;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimata għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u disgħa ewro u tlieta u sittin ċenteżmu (Eur 209.63). Ir-rikorrenti jispjegaw illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil John Micallef, sussegwentement intiret minn martu Gracie Micallef u finalment intiret minn binthom, l-intimata Theresa Micallef. L-imsemmi kopja tal-ledger, esebit mir-rikorrenti, jikkonferma dan kollu. 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 Theresa Micallef 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 Theresa Micallef 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 Theresa Micallef, 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 Theresa Micallef ma teċċedix 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 minn dar fuq żewġ livelli inkluż l-arja illi tinsab fi triq traffikuża l-Ħamrun. Il-fond fih madwar 240 metri kwadri. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat modest ta' manutensjoni in ġenerali, iżda l-ippjanar tal-fond mhuwiex prattiku u komdu minħabba li ħafna kmamar huma aċċessibli minn xulxin. Il-faċċata għandha bżonn manutensjoni wkoll.

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 ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erba' t'elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, u għal dan il-għan hija resqet dokument b'lista ta' xogħolijiet li saru fil-fond in kwistjoni. Il-Bord madanakollu ma jistax ma jinnotax dak rimarkat mill-Periti fir-rapport tagħhom, fis-sens li l-finituri tad-dar huma qodma. Minkejja il-preżentazzjoni ta' tali lista, il-Bord jinnota wkoll, illi ma ġew preżentati l-ebda riċevuti, u l-lista m'hijiex ikkonfermata bil-ġurament. Illi di più ix-xogħolijiet inklużi fil-lista preżentata, fil-maġġor parti tagħhom tgawdew, u għadhom qed jitgawdew, mill-istess inkwilina u għalkemm ibbenefikaw il-propjetà tar-rikorrenti b'mod ġenerali, dawn il-finituri huma qodma u aktarx iridu jiġu mibdula biex jilħqu l-istandards tal-lum.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija rigwardanti żieda fil-kera waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jagħmel referenza għad-Digriet tiegħu tat-22 ta' Marzu 2022 fejn dik it-talba ġiet miċħuda u jikkonferma tali deċiżjoni.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi din ġiet miċħuda minn dan il-Bord fit-22 ta' Marzu 2022;

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 196, St. Joseph High Street, Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Therese Micallef għall-ammont ta' erba' t'elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza, u jordna lill-istess intimata Therese Micallef tibda 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.

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

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur