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

Rikors Nru: 1004/2021 LC

JOSEPH DARMANIN (K.I 271037M)
LAURA DARMANIN (K.I. 452065M)
JOHN DARMANIN (K.I. 517340M)
ALBERT MUSCAT (K.I. 362568M)
LORRAINE MUSCAT (K.I. 257266M)
EDWARD HUGHES (K.I. 233096M)
HOWARD HUGHES (K.I. 341682M)
MICHAEL DARMANIN (K.I. 331146M)
PAULINE GRILLO (K.I. 769649M)

vs

DORIS MICALLEF (K.I. 428745M)

Illum, 18 ta’ Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Joseph Darmanin, Laura Darmanin, John Darmanin, Albert Muscat, Lorraine Muscat, Edward Hughes, Howard Hughes, Michael Darmanin, Pauline Grillo fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Test tal-Mezzi) kif riċentement emendat;

2. Kemm-il darba l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond de quo fi żmien perentorju ta' sentejn, bil-kumpens kif maħsub fl-artikolu12B(4) ta' Kapitolu 158 il-Liġijiet ta' Malta jew dawk applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

3. Jillikwida l-ammont ta' arretrati tal-kera li huwa dovut mill-intimata mill-bidu tal-kirja de quo sal-ġurnata tal-lum u tordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' arretrati hekk likwidat;

4. Kemm-il darba inti Malta tissodisfa l-kriterju tad-dħul tal-mezzi u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tiġi awmentata b' effett mill-1 ta' Jannar 2021 sa massimu ta 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta’ Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera inkluż l-awment annwali ta' l-istess kera.

   bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata u b'riżerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriżi dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimata hija minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-09 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghħom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet

causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f’każ li l-inkwilina tissodisfa 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-intimata Doris Micallef (K.I. 428745M) datata it-23 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) il-pretenzjonijiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li abbażi tal-Artikolu 14 tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta it-talba biex tiġi awmentata il-kera kellha ssir tramite ittra uffiċjali u mhux ittra bonarja hu sa xahar qabel it-tiġdid tal-kera joe sat-tlieta u 23 ta' Novembru peress li l-kera kienet tibda mit-tlieta u 23 ta' Diċembru ta' kull sena; (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost hu ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 69, il-bord għandu jiddeċiedi fuq it-tibdil tal-kondizzjonijiet jew l-awment tal-kera stante din il-kera bdiet minn qabel l-1995; (iii) illi l-intimata iddepożitat il-kera fir-reġistru tal-qorti peress illi r-rikorrenti mhux qeghdin jaċċettawha u qed tipprevalixxi ruħha mid-dritt li tkompli tirrisjedi f' dan il-fond; (iv) l-esponenti (Sic) ma kellha ebda obbligu bil-liġi biex tressaq kawża biex tiġi awmentata b'l-kera jew biex tagħmel xi forma ta' ftehim ma' l-atturi hu inoltre hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Ra in-nota tal-intimata datata t-30 ta’ Marzu 2022 fejn irtirat l-eċċezzjonijiet kollha u talbet li jsir id-debitu test tal-mezzi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-13 ta’ Jannar, 2022, l-intimata wettqet 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 Ivan Cachia u Maria Roberta Mallia ppreżentaw 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-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment ta' omm ir-rikorrenti, senjatament Carmela Darmanin, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras fis-17 ta' Lulju 1991, hija istitwixxiet u nnominat bħala eredi universali, propjetarji u padruni assoluti tal-ġid tagħha kollu lill-uliedha kollha, inklużi r-rikorrenti. Illi dan il-fond kien ġie għand it-testatriċi mill-poter ta' ommha Paola Cutajar, li ġiet nieqsa fit-3 ta' Novembru 1946 u dan kif jirriżulta mid-Denunzja relattiva preżentata in atti.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti preżentaw mar-rikors promotur għadd ta' riċevuti tal-kera, li wħud minnhom imorru lura sal-1964 u li juru li l-kera fuq il-fond de quo kienet titħallas mill-istess intimati lid-*dante causa* tar-rikorrenti.

Illi fid-dawl ta' dan appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Doris 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(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 l-intimata Doris 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 f'dar bi tlett sulari. Il-kostruzzjoni tal-post tinstab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat tajjeb ta' manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jistmaw il-valur tal-propjetà, bħala fond ta' abitazzjoni , libera u franka, fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

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:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-*

[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).

> *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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' disat' elef Ewro (€9,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu l-arretrati ta' kera mill-bidu tal-kirja *de quo* sal-lum. Illi r-rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta' din it-talba u b'hekk il-Bord ma jistax jgħaddi biex jilqa' l-istess.

Illi di più, fir-raba' talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu wkoll lill-Bord sabiex jistabbilixxi l-awment annwali tal-istess kera. F'dan ir-rigward, il-Bord jinnota li l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 huwa ċar ħafna fir-rigward tal-awment tal-kera u tal-parametri li huwa marbut bihom dan il-Bord. Din it-talba tmur lilhinn mill-parametri permissibbli mill-istess Artikolu 4A tal-Kap. 69 sakemm il-Bord ma jawmentax il-kera annwalment sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-Dar ta' abitazzjoni. Illi peress li l-Bord diġà ta l-fehma tiegħu *obiter* fir-rigward taż-żieda tal-kera għal 2% u b'hekk m'għandux fejn imur oltrè minn hekk f'dawn il-proċeduri.

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-intimata twettaq waqt l-andament tal-kawża;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li ma tressqet ebda prova in sostenn tal-arretrati mitluba;

4. Jilqa', in parte, r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 115, Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' disa t' elef ewro (€9,000) fis-sena u jikkundanna lill-intimata Doris Micallef tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena filwaqt li jiċħad it-talba fir-rigward tal-awment annwali tal-istess kera;

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur