Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 595/2021 LC

MONICA MAGRO (K.I. 193553M)

CARMEN HOULTON (K.I. 812950M)

vs

ROSE MANGION (K.I. 0752135M)

L-AWTORITA TAD-DJAR BHALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Monica Magro u Carmen Houlton fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata għall-fond bl-indirizz numru 38 (ġja 17), Triq Ċensu Borg (ġja qabel Duke of York Street) Ħamrun waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69.

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

3. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond 38 (ġja 17), Triq Ċensu Borg (ġja qabel Duke of York Street) Ħamrun numru entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skond l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69.

4. 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'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom, (iii) il-Bord għandu jikkostata 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) 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, ts-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat

(vi) 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 r-risposta ta' Rose Mangion datata l-21 t'April, 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi :

1. Illi rigwardanti l-ewwel talba fejn qed jintalab żieda fil-kera anke' fil-mori ta' dawn il-proċeduri, din għandha tiġi miċħuda għaliex, sabiex dan il-Bord ikun f'posizzjoni li jistabilixxi rata ta' kera ogħla minn dik li presenzjalment qed titħallas, ser ikollu jisma' l-partijiet u trid ukoll bilfors issir stima minn Perit Tekniku. La darba dawn huma parti mill-proċedura li xorta waħda trid issir fil-mori tal-kawża u la darba daw il-proċeduri huma minn natura tagħhom proċeduri espedjenti, l-esponenti ma tarax il-ħtieġa għalfejn il-Bord għandu jiġi mitlub jiddeċiedi din il-pendenza darbtejn sabiex tiġi stabbilita l-kera proviżorja kif qed jintalab imbagħad terġa' tiġi stabbilita l-kera fis-sentenza finali.

2. Illi l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif regolati bil-liġi u għalhekk it-talba numru tlieta, fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-esponenti, għandha tiġi miċħuda.

3. Illi, tenut kont il-mezzi baxxi tal-esponenti li hija pensjonanta, tenut kont l-età avvanzata tagħha u ċioè 86 sena, u tenut kont li hemm tgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu żżewġet, għamlet benefikati sostanzjali fil-fond, l-awment fil-kera li dan il-Bord jogħġbu jiffissa għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-05 ta' Ottubru, 2021, 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 Kevin Abela u l-Perit Bernice Van Dijk 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-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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Kuntratt ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fil-5 ta' Mejju 1979, id-dante causa tar-rikorrenti, senjatament Anthony Bezzina, akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond *de quo*. Illi kif jirriżulta mit-testment *unica charta* tal-imsemmi Anthony Bezzina u martu Mary Bezzina redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fil-15 ta' Marzu 1976, it-testaturi nnominaw bħala eredi universali tagħhom lil uliedhom ir-rikorrenti.

Illi Anthony Bezzina ġie nieqes fit-12 ta' Novembru 1980 filwaqt li Mary Bezzina ġiet nieqsa fit-12 ta' Lulju 2010.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ġie mikri oriġinarjament lil Joseph Mangion u sussegwentement il-kera intirtet mill-mara tiegħu, l-intimata bil-kera preżenti ta' €209.63 fis-sena. Illi r-rikorrenti preżentaw ukoll prospett tal-kirjiet li ġew mħallsa sa minn Marzu 1981 sa April 2021.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tal-imsemmija prospett il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata 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 Rose Mangion 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 tal-intimata 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(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 Rose Mangion 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 antika residenzjali bl-arja tagħha. B'mod ġenerali, il-propjetà hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tat-tip tradizzjonali konsistenti minn xorok u travi tal-ħadid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip u l-kundizzjoni tal-propjeta', l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà bħala libera u franka fuq is-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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-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' ħamest' elef Ewro (€5,000) 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 tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri, liema proċeduri ġew konklużi bil-preżenti;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

[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).

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 38 (ġja 17), Triq Ċensu Borg, ġja qabel Duke of York Street, Ħamrun 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 Rose Mangion għal-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti l-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.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur