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

Rikors Nru: 710/2021 LC

JOSEF MUSCAT (K.I. 015783M) F'ISMU PROPJU U BĦALA MANDATARJU TA' RITA PARR (PASSAPORT MALTI NUMRU.1043421) U DAN BI PROKURA LI QED TIĠI HAWN ANNESSA U MMARKATA BĦALA '*DOKUMENT X*'

vs

VINCENZA BARBARA (K.I 076364M) U JOSEPH BARBARA (K.I. 0245564M) U OMISSIS

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josef Muscat (K.I. 015783M) f'ismu propju u bħala mandatarju ta' Rita Parr (Passaport Malti Numru.1043421) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Vincenza Barbara (K.I. 076364M) u Joseph Barbara (K.I. 0245564M) u omissis huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 16, Consolation, Triq Joseph Pace, Gudja, ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna illi jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Vincenza Barbara (K.I. 076364M) u Joseph Barbara (K.I. 0245564M) u omissis ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista’ minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar 2021, u ċioe’ s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill-inkwilini intimati jibdew jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji f’każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-2 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Angelo Mangion u Francesca Mangion; (iii) illi dan 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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-intimati Vincenza Barbara u Joseph Barbara u omissis datata d-19 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn illi (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu legali validu tagħhom fuq il-fond mertu ir-rikors; (ii) illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi kurrenti u dan kif se jirriżulta matul dawn il-proċeduri; (iii) illi r-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' u ċ-ċirkostanzi tal-intimati u (iv) il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dana r-rikors għandha issir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilin/i.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru, 2021, 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 Arielle Agius u l-Perit David Cilia ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, u wieġbu d-domandi ta’ kjarfika kif imressqa mill-intimati;

Ra illi fis-seduta tal-1 ta’ Marzu 2023 ir-rikorrenti ċeda l-Atti fir-rigward ta' omissis iżda żamm ferm fir-rigward tal-intimati l-oħrajn;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-Rikorrenti datata l-14 ta’ Ottubru, 2022.

Ikkonsidrat;

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 jinneċessita 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 bis-saħħa tal-Att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Herbert Cassar fit-2 ta’ Ġunju 2000,[1] ir-rikorrenti ġiet imessa fil-pusess tal-legat tal-fond in kwistjoni lilha imħolli mingħand id-defunti ġenituri tagħha. Dan sar in segwitu għat-testment unica

[1] Dok. “C” a fol. 9 tal-atti proċesswali.

charta tal-ġenituri tagħha, ossia Angelo u Francesca Mangion, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar fl-1 ta’ Frar 1975,[2] fejn ħallew lir-rikorrenti b’titolu ta’ legat konsegwibbli in propjetà assoluta wara l-mewt tagħhom il-fond de quo lir-rikorrenti Rita Parr.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimati Joseph u Vincenza konjuġi Barbara u Rita Dalli, u ilu hekk jiġi mikri għal għexieren ta’ snin bil-kera ta’ mitejn u seba’ ewro (€207) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 20 ta’ Mejju u 20 ta’ Novembru, ta’ kull sena. Ir-rikorrenti preżentat kopja ta’ żewġ (2) riċevuti ta’ żewġ skadenzi tas-sena 2018[3] illi jikkonferma dak minnha dikjarat fir-rikors promotur. Fl-affidavit[4] tagħha, l-intimata Vincenza Barbara tikkonferma illi dan il-fond ilu għand il-familja tagħha mis-sena 1965, u filwaqt li hija ilha tgħix fil-fond għal madwar sebgħa u ħamsin (57) sena, żewġha Joseph Barbara ilu jirrisjedi fl-istess fond għal dawn l-aħħar ċirka ħamsa u tletin (35) sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph u Vincenza konjuġi Barbara huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[2] Dok. “B” a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Dok “A” a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 52 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Joseph u Vincenza konjuġi Barbara, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tagħhom, 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(4) 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 Vincenza u Joseph Barbara **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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 propjetà mibnija fuq żewġ sulari. Il-proprjetà li tinsab f'kundizzjoni ġeneralment tajba ħlief għal xi cracks żgħar fejn l-irjus ta' travi tal-ħadid fis-saqaf tat-tromba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu (i) l-istat tal-fond u l-konfigurazzjoni

preżenti li qed jiġi mikri lill-inkwilin; (ii) bil-kobor tal-fond u l-lok; (iii) il-proprjetà għandha gross floor area ta' ċirka 130m kwadru u 42m kwadru fi spazji esterni; (iv) il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli (v) l-istat ta' manutenzjoni u finituri, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq liberu frank jammonta għal erbgħa 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**[5]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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.

[5] **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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba, u jiddikjara illi Vincenza Barbara u Joseph Barbara huma l-inkwilini tal-fond 16, Consolation, Triq Joseph Pace, Gudja;

2. Jastjeni milli konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 16, Consolation, Triq Joseph Pace, Gudja għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Vincenza Barbara u Joseph Barbara għall-ammont ta' disat' elef ewro (€9,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti l-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 il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji 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.

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur