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

Rikors Nru 1046/2021 LC

SAVIOUR FALZON (K.I. 76541M)
DORIS SPITERI (NUMRU TAL-PASSAPORT 5772870)
NANCY FARRUGIA (K.I. 851053M)
TESSIE PURKISS M (3144426)
JOSEPH SCIBERRAS (K.I. 713047M)
POSIDIO SCIBERRAS (K.I. 769548M)
MARIA SELLECK N (7687606)

EMANUEL FALZON (K.I. 15029M) LI B'DIGRIET TAL-14 TA' OTTUBRU 2022 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI FL-ISMIJIET TA' RENATO FALZON (K.I. 410872M), CAROLINE FALZON (K.I. 534065M), NADETTE AZZOPARDI (K.I. 320376M) U DOTTOR LAURA BALDACCHINO (NRU TAL-PASSAPORT AMERIKAN A05329225)

CARMELO FALZON (K.I. 61234M)
CARMEN GRISCTI (K.I. 223651M)
SALVU MUSCAT (K.I. 620545M)
JOSEPHINE BAWDLER (PA 2317292)
LAURIE MIFSUD (7467ZY)
FIONA MIFSUD PA (PA 7318387)

SALVINA SCIBERRAS (K.I. 522526M) LI B'DIGRIET TAL-14 TA' OTTUBRU 2022 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI FL-ISMIJIET TA' PAUL SCIBERRAS (K.I. 234347M), CELESTINA BORG (K.I.

58149M), CARMEL SCIBERRAS (K.I. 439554M), ANGELO SCIBERRAS (K.I. 78156M) U MARIA LOURDES MELI (K.I. 522526M)

VS

MARIA ASSUNTA MAGRO (K.I. 357149M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Saviour Falzon et, fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji ta-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-

fond 1-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sided uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 tal-Intimata Maria Assunta Magro (K.I 357149M) tat-18 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond bl-indirizz 6, Misraħ Santa Marija, Qrendi, u dan b'titolu ta' kera;

2. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li l-mezzi finanzjarji tiegħu huma ferm limitati u li prova ta' dan se jkunu qed jinġiebu fil-mori tal-kawża u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi għalhekk l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi għalhekk l-Esponenti jirrimettu ruħhom għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 fejn 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 David Zahra u l-Perit Valerio Schembri, 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-fakultà 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;

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 mid-Denunzja ppreżentata in atti, ir-rikorrenti huma l-eredi tad-defunt Angelo Falzon li ġie nieqes fl-24 ta' April 1991.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimata u dan bis-saħħa tal-liġijiet ta' kera ta' qabel l-1995. Illi permezz ta' Ittra Uffiċjali ppreżentata fir-Reġistru tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-22 ta' Marzu 2017, ir-rikorrenti irrikonoxxew lill-intimata bħala l-unika inkwilina ta' dan il-fond.

Illi da parti tagħha, l-inkwilina tikkonferma fl-affidavit tagħha illi hija l-inkwilina tal-fond de quo u dan peress li oriġinarjament il-kera kienet fuq ommha u missierha u hi baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond wara l-mewt tagħhom.

Illi b'hekk, fid-dawl ta' dak appena ddikjarat, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Assunta Magro kkalkolat 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, 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 Maria Assunta Magro ma jeċċediex 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 *unconverted house of character* . Il-kostruzzjoni tal-fond tinstab fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-finituri huma fi stat aċċettabbli iżda hemm sinjali ta' umdità.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi msemmija fir-rapport tagħhom jistmaw il-valur tal-fond bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fis-suq ħieles 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-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-intimat u tal-età tiegħu, 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 fir-rikors promotur, ir-rikorrenti titlob ukoll l-imgħax legali kontra l-intimata.

Illi kif inhu risaput, il-Qrati nostrani kostantement ħaddnu l-prinċipju "in illiquidis non fit mora", ossija li fejn l-ammont m' huwiex wieħed ċert ma tistax tiskatta l-aplikazzjoni ta' imgħax legali. Illi l-ammonti

[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).

ta' kera ġew stabbilit minn dan il-Bord permezz tal-preżenti sentenza u b'hekk m'huwiex lok fejn il-Bord jista' jilqa' t-talba għall-applikazzjoni tal-imgħax legali kif qed jitolbu r-rikorrenti.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 6, Misraħ Santa Marija, il-Qrendi 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-intimata Maria Assunta Magro għal-ammont ta' disat' elef ewro (€9,000) fi-sena u jordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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;

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

Filwaqt li l-Bord qed jiċħad it-talba għall-imposizzjoni tal-imgħax, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur