BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 449/2021 LC

ALFRED PAUL FARRUGIA (K.I. 168436M)
BĦALA AMMINISTRATUR TAL-EREDITAJIET TA' DON LEOPOLDO, GENEROSA U MARIA, AĦWA MAMO

VS

DORIS DEMARCO
(K.I. 403042M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Paul Farrugia nomine fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 1, Triq John Pace, Bormla.

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent nomine;

(c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponent nomine għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-fond 1, Triq John Pace, Bormla, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent nomine l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li tibqa' nġunta minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti nomine inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-5 ta' Ottubru 2021, 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 ta' Doris Demarco tas-17 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-esponenti ma topponix l-ewwel talba filwaqt illi tippreċiża illi hija fil-fatt **tissodisfa** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skond il-liġi;

2. Illi l-esponenti li hija armla u pensjonanta li se tagħlaq tmenin (80) sena f'Lulju tas-sena kurrenti naturalment topponi t-tieni talba in kwantu hija ċertament tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif diġà ingħad, u kif ser jiġi ppruvat bid-dokumenti rikjesti;

3. Illi l-esponenti ma topponix it-tielet talba b'dan iżda li tippreċiża illi l-ammont awmentat tal-kera għandu jkun sa massimu ta' 2% u mhux neċessarjament it-2% kollha tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

4. Illi l-esponent ma taqbilx illi hija għandha tiġi kkundannata tħallas xi spejjeż jew kwalunkwe spejjeż ta' din il-proċedura u tiċħad illi hija qatt ma kkawżat xi ħsara jew dannu lir-rikorrenti.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar 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 nomine huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Digriet erogat mill-Qorti Ċivili, Sekond' Awla nhar l-14 ta' Diċembru 1984, Alfred Paul Farrugia ġie maħtur bħal amministratur tal-ġid kollu immobbli ta' Don Leopoldo, Generoso u Maria aħwa Mamo. Illi b'testment redatt fl-atti tan-Nutar Michel' Angelo Adriano tas-16 ta' Novembru 1772, Don Leopoldo, Generosa u Maria Mamo ħallew diversi propjetajiet lill-istituzzjonijiet piji. Illi din l-eredità kellha diversi amministraturi tul is-sekli u llum-il ġurnata l-esponenti nomine huwa l-amministratur. Fost dawn il-propjetajiet hemm ukoll il-fond *de quo*. Illi r-rikorrenti nomine ppreżenta wkoll riċevuta ta' kera mħallsa mill-intimata Doris Demarco.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti nomine huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Doris Demarco 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(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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Doris Demarco ma teċċediex 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'terran li għandu ‘l fuq minn tmenin sena. Il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni iżda fuq wara tal-fond hemm ħsarat ikkaġunati minn ingress ta’ ilma mill-propjetajiet sovrastanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ikkunsidraw fil-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti li qed jiġi mikri lill-inkwilina, il-kobor tal-fond, il-lok, il-valur komparattiv tas-suq u wara illi huma ikkunsidraw l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri huma tal-fehma illi l-valur tas-suq jammonta għal mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

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' tlett elef u tliet mitt ewro (€3,300) fis-sena.

---

[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).

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 il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 1, "Maurice", Triq John Pace, Bormla 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 Doris Demarco għal-ammont ta' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fi-sena u jordna lill-intimata tibda jħallas lir-rikorrenti nomine 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.

4. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur