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

Rikors Nru 344/2022 LC

MARIA K/A MARICA ATTARD (K.I. 0371066M)
SALVINA K/A ELVIE CASSAR (K.I. 0422770M)
MIKELINA FARRUGIA (K.I. 697543M)

VS

ANTHONY AGIUS (K.I. 848939M)

MARY AGIUS (K.I. 673644M)

Illum, 26 ta' April, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-atturi Maria k/a Marica Attard et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

ii. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti bin-numru numru tnejn u ħamsin (52), ‘Reverie’, Vjal il-Labour, Ħal Għaxaq;

b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f’dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

iii. F’każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta’ Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skond ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta’ din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-intimati ma jistgħu jċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta’ residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Ġunju 202s fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu qabel xejn japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu 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) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Agius et, tat-23 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 52, 'Reverie', Vjal il-Labour, Ħal Għaxaq, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

3. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża de quo u qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew

dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

4. Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

5. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

6. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-Liġi;

8. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

9. Illi l-propjetà' hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti fejn joqgħodu, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;

10. Illi del resto l-esponenti dejjem aġixxew skond il-liġi u b'hekk ma għandhomx jbatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 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 Josianne Vassallo u l-Perit Mark Caruana, 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit nhar l-10 ta' Marzu 1988, ir-rikorrenti Mikelina Farrugia u żewġha Fortunato Farrugia ħallew lis-superstiti fosthom l-użu u l-użufrutt tal-assi ereditarji lil xulxin filwaqt li nnominaw u istitwixxew lil uliedhom, senjatament ir-rikorrenti Maria Attard u Salvina Cassar, bħala eredi universali u padruni assoluti tal-ġid kollu tagħhom. Illi skont kif jiriżulta mid-Denunzja preżentata, l-imsemmi Fortunato Farrugia miet fit-22 ta' April 1982 u l-fond de quo ġie dikjarat fl-istess Denunzja.

Illi di più, skont ma jirriżulta mill-iskrittura privata redatta quddiem in-Nutar Dottor Anthony Gatt nhar il-11 ta' Mejju 1977, l-imsemmi Fortunato Farrugia ikkonċeda l-fond de quo lill-intimat Anthony Agius għal żmien ta' 16-il sena dekorribbli minn dakinhar tal-istess skrittura.

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 huma

Ikoll sidien tal-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini ta’ l-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Agius u Mary Agius ikkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony Agius u Mary Agius ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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’maisonette fuq l-ewwel sular ġo blokka residenzjali sovrastanti garaxx u sottostanti appartament ieħor, b'aċċess dirett mit-triq. Il-fond jinsab fi stat komplut u jidher li huwa fi stat aċċettabbli għalkemm fil-bżonn ta' immodernizzar. M'hemm l-ebda indikazzjonijiet ta' ħsara strutturali u jidher li l-post hu mantnut relattivament tajjeb. Hemm evidenza ta' xi ħsarat kożmetiċi minimi

fil-finituri bħal ma huma konsenturi fil-mużajk tat-taraġ u oħrajn simili kawża tal-età tal-istess finituri.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili, u jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, *policies* u linji gwidi viġenti tal-ippjanar huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku volontarjament minn sidu fis-suq ħieles jekwivali għal mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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

[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).

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 seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena.

Ikkonsidra

Illi fil-paragrafu (b) tat-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu ukoll li dan il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet fuq din il-kirja, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond jew xi parti minnu lil terzi; li ma jistawx jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati iwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom;

Illi l-kondizzjonijiet li r-rikorrenti qed jitlobu li jiġu imposti diġà jeżistu fuq din il-kirja ex lege. Filfatt, l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lil sid il-kera l-fakoltà li jadixxi lil dan il-Bord u jitlob il-ħall tal-kera fl-eventwalità li l-inkwilina ċċedi jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu, jew tuża l-fond għal skopijiet oħra ħlief għall-iskop lil għaliħ ikun ġie konċess . Di più, l-Artikolu 1540, 1541 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw id-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

Illi b’hekk, il-Bord ma jarax li għandu jakkolji din il-parti mit-tielet talba tar-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-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa, in parte, t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 52, “Reverie”, Vjal il-Labour, Ħal Għaxaq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Agius u Mary Agius għall-ammont ta’ tlett elef u seba’ mitt ewro (€3,700) fis-sena u jordna lill-intimati jibdew iħallsu 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-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur