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

Rikors Nru: 204/2021 LC

LOUISA MAY COOPER
(PASSAPORT MALTI NRU 1154978)
JOSEPH PACE
(K.I. 564157M)
SARA LUCIA COOPER
(PASSAPORT MALTI NRU 1375450)

vs

MARIA PARASCANDALO (K.I. 806847M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Louisa May Cooper, Joseph Pace, Sara Lucia Cooper fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Parascandalo (K.I. 806847M) ai termini tal-Att XXIV tal-

2021, li 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 regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 13/14 , Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq mitfuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Maria Parascandalo (K.I. 806847M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-At XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Maria Parascandalo (K.I. 806847M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

> Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u migħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimata Maria Parascandalo fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom kawża intavolata quddiem il-Prim' Awla sede Kostituzzjonali numru 225/20 AF li qed titratta parti minn din l-istess kawża; (ii) ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom; (iii) il-liġi li fuqha huwa bbażat ir-rikors odjern hija liġi ta' natura soċjali u l-applikazzjoni tagħha għandu jkun f'dan il-qafas soċjali; (iv) l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex tkun ċitata bħala intimata, iżda kellha biss tkun notifikata bil-proċedura odjerna, b'hekk l-intimata m'għandha qatt tbati l-ispejjeż tal-kawża; (v) l-introjtu tal-intimata hu wieħed limitat u m'għandha ebda assi oħra jew residenza alternattiva;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-28 ta' Ġunju, 2021, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Mary Louise Caruana Galea u l-Perit Alan Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi permezz tal-assenjazzjoni ai termini tal-Artikolu 11 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, maħruġa nhar it-22 ta' Settembru 2021, il-kawża odjerna ġie assenjata lil dan il-Bord kif kompost;

Ra d-digriet tiegħu tat-8 ta' Awwissu 2022 fejn il-Bord ordna li jitressqu aktar dokumenti għall-finijiet tat-twettiq tat-test tal-mezzi;

Ra r-risposta tal-periti membri tekniċi quddiem dan il-Bord tas-7 ta' Ottubru 2022;

Ra d-digriet tiegħu tad-9 ta' Ġunju 2023 fejn il-Bord ordna l-prosegwiment tal-kawża;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

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-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;

Ikkonsidrat;

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 mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-nutar dottor Herbert Cassar nhar id-29 ta' Mejju 1992,[1] jirriżulta illi l-fond de quo ippervjena għand Frank Pace. Illi Frank Pace ġie nieqes fis-06 ta' Ġunju 2004[2] u permezz ta' testment datat is-6 ta' Diċembru 1988 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit[3], huwa istitwixxa u nnomina bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Joseph Pace u Geraldine Cooper. Illi permezz ta' Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joelle Cortis fit-18 ta' Lulju 2019,[4] l-imsemmija Geraldine Cooper tat, b'titolu ta' donazzjoni,sehma minn dan il-fond *de quo* lil ulieda Louisa May u Sara Lucia Cooper, fi kwoti ndaqs bejniethom.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija u b'hekk, abbażi tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimata Maria Parascandalo u qabilha lid-defunt missiera għal dawn l-aħħar 64 sena b'kera li llum tammonta għal €209 fis-sena. Illi fl-affidavit taghħa,[5] l-istess intimata tikkonferma illi ilha tgħix fil-fond de quo sa minn meta kellha 6 xhur, flimkien mad-defunti ommha u missierha u ħutha.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 23 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "E" a fol. 29 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "H" a fol. 50 tal-atti proċesswali.
[5] Ara fol. 84A tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwlilina ma ġietx ikkontestata u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Parascandalo 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 Maria Parascandalo 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(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.

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 Maria Parascandalo ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'dar residenzjali mibnija fuq tlett sulari bl-arja tagħha u f'kantuniera bejn Triq il-Mina l-Kbira u Triq in-Nofsinhar. Il-fond huwa fi stat finished u l-irfinituri huma sofisfaċenti iżda qodma. Il-post għandu bżonn ta' refurbishment u upgrade. Il-fond huwa mibni b'ħitan tal-ġebel tal-franka u msaqqaf bi travi tal-ħadid, travi tal-injam u xorok. Il-fond għandu s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparison method* u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma' xogħolijiet relatati għal upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imftixxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta tmien mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€875,000).

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**[6]**,** 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*

[6] **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).

> *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-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbatax-il elf Ewro (€14,000) 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 li t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond 13/14 Triq il-Mina l-Kbira, Birgu, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.6% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Parascandalo lir-rikorrenti għal-ammont ta' erbatax-il elf Ewro (€14,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-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

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur