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

Rikors Nru 251/2022 LC

Maria Giuseppa Zerafa
(detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 0288355M)
John Mary Penza
(detentur tal-karta tal-identita bin-numru 0532356M)
Joseph Penza
(detentur tal-karta tal-identita bin-numru 0173461M)
Maria Therese Magri
(detentur tal-karta tal-identita bin-numru 0490558M)
Anthony Penza
(detentur tal-karta tal-identita bin-numru 041486M)

vs

Giorgina Farrugia
(detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 295662M)

Illum, 8 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Giuseppa Zerqafa et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 4A tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) 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-intimat tal-fond tar-rikorrenti bin-numru 8, St Anthony House, Ċensu Decandia Street, Luqa;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2) sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrillaxxaha battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimata sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens kull sena għall-okkupazzjoni tal-fond f’dan il-perjodu skont il-liġi;

(iii) F’każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Tikkundanna lill-intimata sabiex tħallas 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 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 tistax iċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta’ residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet

strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa nġunti għas-subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-2 ta' Ġunju 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Paul Penza; (iii) il-Bord għandu jikkonstata 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' Giorgina Farrugia tat-8 ta' Frar 2023, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok in vena preliminari, kull żieda *se mai* li tista' tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord m'għandha tibda tgħodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat diġà ħallas il-kera kollha, u għalhekk m'għandu l-ebda kera pendenti. Għaldaqstant l-atturi huma marbuta b'dan l-ammont għal tul dan il-perjodu, sa l-iskadenza li jmiss.

2. Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti ma rrimarkawx li l-konvenuta hija wkoll ko-proprjetarja magħhom tal-istess proprjeta' allura *se mai* tali ħlas ta' tali kera għandu jirrifletti wkoll il-porzjon indiviża ta' sehemha u in oltre hija tiddikjara li ma kinitx taf li ħa ssir din il-kawża u lanqas ma tat il-kunsens

tagħha, anzi kienet qiegħda fil-proċess fejn tagħmel talba għal bejgħ u valutazzjoni ta' proprjeta mingħand ir-rikorrenti;

3. Illi fit-tieni lok, u fil-mertu, l-intimata tindika li hija dejjem onorat l-obbligi legali tagħha taħt kull Liġi u dejjem ħallset l-ammont ta' Liġi skond it-tibdiliet leġislattivi, mingħajr xkiel;

4. Illi fit-tielet lok u fil-mertu bla preġudizzju għas-suespost, l-intimata tgħix f'dan il-fond flimkien ma żewġha u bintha u tużah bħala r-residenza ordinarja tagħha u għalkemm hija għadha taħdem għax mhijiex fl-eta pensjonabbli, madankollu l-introjtu mill-impjieg tagħha mhuwiex wieħed għoli li jippermettilha li tikri proprjeta' alternattiva, jew inkella l-ammont ta' introjtu mill-impjieg tagħha mhuwiex dak li jeċċedi l-ammonti imsemmija fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

5. Illi fir-raba' lok u bla preġudizzju għas-suespost, anke jekk *se mai* dan l-Onorabbli Bord jaqta' u jiddeċiedi li l-kera tal-fond hawn suċċitat għandha tiġi awmentata, għandu jirrifletti dak li tindika l-Liġi kif reċentement amendata u għalhekk m'għandux jeżorbita it-2% tal-valur.

6. Illi fil-ħames lok u bla preġudizzju għas-suespost, fir-rigward ta' talba addizzjonali fir-rikors għal eventwali żgumbrament f'każ li l-mittenti tfalli t-test tal-mezzi, l-esponenti tindika li din għandha tingħata ż-żmien kollu neċessarju u massimu skond il-Liġi sabiex hija tivvaka mill-fond f'każ li hija ma tissodisfax it-test tal-mezzi;

7. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 l-intimata wettqet 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 Bernice Van Dijk u l-Perit Kylie Ann Borg Marks, 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 mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento fl-4 ta' Ottubru 2011, ir-rikorrenti flimkien mal-intimata solidalment wirtu nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-poter ta' missierhom Paolo sive Paul Penza li miet fis-7 ta' Ottubru 2010. Ommhom, Gaetana Penza ġiet nieqsa fl-20 ta' Awwissu 2017 u permezz tat-testment unica charta tal-imsemmija ġenituri redatt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fit-12 ta' April 1985, sehem l-imsemmija Gaetana Penza iddevolva fuq ir-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti huma indiviżament is-sidien tal-kera tal-fond *de quo*. Illi min-Nota ġuramentata ppreżentata għall-

finijiet tat-test tal-mezzi, l-intimata tiddikjara illi hija għandha 1/6 sehem indiviż mill-propjetà *de quo*.

Illi miċ-ċedola ta’ depożitu ta’ kera preżentata mill-intimata man-nota ġuramentata tagħha jirriżulta illi l-intimata tikri dan il-fond *de quo* bħala r-residenza tagħha u li tħallas il-kera ridotta b’sehem ta’ 1/6 stante li dan huwa sehemha. Illi fir-rikors promotur, l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi dan il-fond qed jinkera lill-intimata taħt titolu ta’ kera protett bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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 lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta’ dan il-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Giorgina Farrugia 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(5) tal-istess Regolamenti.

Għar-rigward tal-kapital tal-intimat jirriżulta illi hija kompropjetarja ta’ diversi propjetajiet, inkluż dak *de quo*. Illi r-regolament 7(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) jistipola li fil-kalkolu tal-kapital tat-test tal-mezzi għandu jitqies il-valur ta’ kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja. B’hekk, l-ishma illi l-inimtata għandha minn dawk il-propjetajiet m’huwiex ser jittieħed in konsiderazzjoni.

Illi b'hekk, fir-rigward tal-kapital ikkalkolat 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Girogina Farrugia ma teċċedix 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'dar residenzjali fil-pjan terran. B'mod ġenerali, il-propjetà hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa fi stat finished u jidher fi stat tajjeb, għalkemm fil-bżonn ta' ftit manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-loktalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-isekmi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà bħala libera u franka fis-suq miftuħ fl-ammont ta' mija u wieħed u sittin elf Ewro (€161,000).

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 għall-ammont ta' tlett elef, mitejn u għoxrin ewro (€3,220) fis-sena.

Illi l-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 jistipola illi fejn ikun hemm komunjoni tal-beni fid-dar ta' abitazzjoni, bħal fil-każ odjern, il-bord għandu jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli lill-kompropjetarji l-oħra proporzjonalment. B'hekk, tenut kont tas-sehem ta' 1/6 li l-intimata għandha mill-propjetà *de quo,* il-kera pagabbli minnha hija ta' 5/6 tal-kera awmentata sħiħa, ossija elfejn, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2,683.33) fis-sena.

Deċide:

[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).

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 8, St. Anthony House, Triq Ċensu Decandia, Luqa 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-intimata Giorgina Farrugia għall-ammont ta' tlett elef, mitejn u għoxrin Ewro (€3,220), li madanakollu, qed tiġi ridotta għall-ammont ta' elfejn, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2,683.33) fis-sena stante li l-intimata għandha sehem ta' sest (1/6) indiviż mill-propjetà de quo, u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* is-somma ta' elfejn, sitt mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2,683.33) b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (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