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

Rikors Nru: 583/2022 LC

SUSAN AQUILINA (K.I. 134768M) BĦALA MANDATARJU SPEĊJALI TA' ALEXANDRA BALZAN (K.I. 145365M)
U
B'DIGRIET DATAT 22 TA' FRAR 2024
ĠEW NOMINATI DR MARK ANTHONY MIFSUD CUTAJAR U PL NADINE FARRUGIA BĦALA KURATURI DEPUTATI SABIEX JIRRAPPREŻENTAW LILL-ASSENTI MARGAERITA BORG U GĦALL-EREDI MHUX MAGĦRUFA TA' ANGELO BORG U JOHN BORG

VS

CARMEN MAGRO (K.I. 0437846M) U PAUL MAGRO (K.I. 0857035M)

Illum, 10 ta' Ġunju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Susan Aquilina bħala mandatarju speċjali ta' Alexandra Balzan, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

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

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati 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

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal tnejn fl-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi jekk is-sid tirrisjedi f'Malta ma hemmx lok li tiġi maħtura Susan

Aquilina bħala mandatarja tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Carmen Magro (KI 0437846M) u Paul Magro (KI 0857035M), tad-19 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepixxew illi: (i) fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 42, Tony, Triq il-Fuħħar, Ħal Tarxien b'titolu ta' kera; (ii) illi l-esponenti jirrilevaw illi dejjem ħallsu l-kera fil-ħin filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi u dan kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni id-dħul baxx tal-esponenti; (v) illi 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 jivvakaw l-imsemmi fond u (vi) illi l-esponenti jirrimettu ruħhom għall-proċedura stabbilita f'Artikolu 4A et sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022, 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 Claude R. Mallia u l-Perit Cleaven Tabone, 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-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-12 ta' Lulju tas-sena elfejn (2000), ir-rikorrenti akwistat ħames minn tmin partijiet (5/8) diviżi tal-meżżanin jismu "Tony", bla numru, Triq il-Fuħħar, Tarxien, u dana wara l-mewt ta' Maria Zarb mart Romeo Zarb, u dana wara r-rikorrenti Alexandra Balzan ġiet nominata bħala l-unika eredi universali u propjetarja assoluta tal-imsemmija Maria Zarb. Bis-saħħa tal-eredita' tal-istess Maria Zarb u Romeo Zarb, l-erbat ulied senjatament Angelo, Margaret Borg, Anna Bone u John Zarb, wirtu ir-rimanenti tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u dan kif ddikajarat fl-istess att appena imsemmi. L-imsemmija Anna Bone trasferit is-sehem tagħha mill-fond *de quo* lill-bintha, ir-rikorrenti

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

Alexandra Balzan, u dan bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Analise Micallef[2] tas-27 ta' Diċembru tas-sena 2011. L-eredi mhux magħrufa tal-imsemmija Angelo Zarb u John Zarb u l-assenti Margaret Borg qegħdin jiġi rappreżentati f'dawn il-proċeduri permezz tan-nomina[3] u n-notifika tal-Kuraturi Deputati skond il-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti, flimkien mal-assenti Margaret Borg u l-eredi mhux magħrufa ta' Angelo Zarb u John Zarb hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ġie iddikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, l-intimati ilhom jokkupaw il-fond *de quo* għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijit tal-Kapitolu 69. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 42, Tony, Triq il-Fuħħar, Ħal Tarxien b'titolu ta' kera, liem dikjarazzjoni hija kkonfermata fid-dikjarazzjoni ġuramentata illi ġiet preżentata minnhom, u mill-kopja tad-diversi riċevuti tal-ħlas tal-kera, li ġew preżentati mill-intimati infushom bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmen Magro u Paul Magro, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

---

[2] A fol. 55 tal-atti proċesswali.
[3] Ara fol. 48 *et seq* tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmen Magro u Paul Magro, kkalkolat 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 ta' Carmen Magro u Paul Magro, 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.

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 Carmen Magro u Paul Magro **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'mezzanin (*first floor maisonette*) ta' żewġt ikmamar tas-sodda, u l-arja sovrastanti, mibni x'aktarx fil-bidu tas-snin 1960. Il-fond kollu għandu *area* superfiċjali ta' madwar 128 metri kwadri u faċċata fuq it-triq ta' ċirka 6.2 metru. Il-bini huwa f'kundizzjoni pjuttost tajba u mantnut ukoll pero' hemm sinjali ta' ingress ta' ilma

partikolarment mill-madum li hemm fuq il-bejt. Il-fond huwa stallat b'sistema tal-elettriku antika u tal-ilma u tad-drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' tlett mija u disgħa u tletin elf u ħames mitt ewro (€339,500).
Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[4]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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*.

[4] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sitt elef, seba’ mija u disgħin ewro (€6,790) 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 illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 42, Tony, Triq il-Fuħħar, Tarxien, 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 Carmen Magro u Paul Magro għall-ammont ta’ sitt elef, seba’ mija u disgħin ewro (€6,790) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu l-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur