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

Rikors Nru: 491/2021 LC

JOSEPHINE SIVE JOYCE DARMANIN (K.I. NRU 0309148M);
DORIS FAVA (K.I. NRU 0204951M);
CARMEN CAMILLERI (K.I. NRU 0588752M);
MARIA ELENA SIVE MARLENE AGIUS (K.I. NRU 0399655M);
RITA AQUILINA (K.I. NRU 0343361M); U
CATHERINE SAID (K.I. NRU 0249663M)

VS

FRANCIS XAVIER FAVA (K.I. NRU 0712256M)

U MARTU MARY FAVA (K.I. NRU 0621354M)

U B'DIGRIET DATAT IT-22 TA' AWWISSU 2022

ĠIE KJAMAT FIL-KAWŻA

ANTONIO SIVE AUSTIN DARMANIN

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine sive Joyce Darmanin et fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Fava; u

II. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża; u

III. F'każ li jirriżulta li l-intimati Fava ma jissodisdawx it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimati Brincat sabiex jivvakaw fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxaw l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

IV. F'każ li jirriżulta li l-intimati Fava jkunu jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-appartament 5, Flat 3, Rosette, St. Peter Street, Fgura, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera ai termini tal-liġi;

Ra r-risposta tal-intimati Francis Xavier Fava u martu Maria sive Rose Fava fejn sommarjament, eċċepew illi :

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;

2. Illi preliminarjament u fit-tieni lok, jingħad li l-indirizz tal-fond mikri huwa 5, Flat 3, Rosette, St. Peter Street, Fgura u mhux kif erronjament indikat fir-rikors promotur;

3. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 5, Flat 3, Rosette, St. Peter Street, Fgura taħt titolu validu u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi;

4. Illi kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors promotur, il-kera titħallas kien fl-ammont ta' LM50 kull 6 xhur u llum iħallsu l-ammont ta €279.75ċ kull 6 xhur, ossija €559.50ċ fis-sena.

5. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta’ din il-kawża. Għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

7. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx ta’ l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament.

8. Illi f’kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m’għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemporaw ruħhom mal-liġi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-kjamata in kawża Antonio sive Austin Darmanin fejn eċċepixxa illi:

1. Illi l-esponenti ġie notifika b'rikors promotur nhar is-6 t' Ottubru 2022 wara li ġie kjamat f'din il-kawża b'ordni ta' dan l-Onorabbli Bord ta' nhar it-22 ta' Awwissu 2022;

2. Illi r-rikorrenti fetħu din il-kawża ad insaputa tiegħu, u dan minkejja illi huwa ko-proprjetarju tal-fond mertu ta' din il-kawża. Għall kull buon fini jiġi rrilevat li s-sehem tal-

esponenti minn dan il-fond huwa mertu tal-kawża pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Austin Darmanin vs Joyce Darmanin et (398/2016 RGM);

3. Illi l-esponenti jaderixxi ruħu mat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur u għaldaqstant jirrimettu ruħu għad-deċiżjoni ta' dan l-onorabbli bord fir-rigward ta' l-istess,

4. Illi madanakollu, l-esponenti jipprotesta għal kwalunkwe spejjeż in konnessjoni ma' din il-kawża stante li saret mill-atturi u għaldaqstant m' għandu jbati l-ebda spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom (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 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 tad-9 ta’ Settembru 2021 l-intimati wettqu t-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 Kevin Abela u l-Perit Leonard Zammit 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 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo ġie oriġinarjament akkwistat minn missier ir-rikorrenti u l-kjamat, senjatament Paul Darmanin, permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Gatt nhar l-24 ta' Awwissu 1972. Illi missier ir-rikorrenti u l-kjamat ġie nieqes fl-14 ta' Novembru 1992 u kif jirriżulta mit-testment tiegħu datat is-17 ta' Frar 1992 redatt fl-atti tan-Nutar Anthony Attard, u mill-konsegwenzjali Denunzja ta' Propjetà Taxxabli, sehmu minn dan il-fond iddevolva fuq ir-rikorrenti u l-kjamat in kawża, lkoll aħwa. Illi skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi nhar it-23 ta' Frar 2016, ommhom, Antonia nee' Calleja ġiet nieqsa nhar it-28 ta' Novembru 2016 u r-rikorrenti (ad esklużjoni tal-kjamat fil-kawża) wirtu sehem ommhom, ossija nofs indiviż tal-fond de quo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti u l-kjamat in kawża huwa s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi il-fond de quo kien ġie mikri lill-intimati Fava b'kirja protetta. Illi ġew preżentati wkoll numru ta' ċedola ta' depożitu ta' kera tal-intimati a favur ir-rikorrenti kif ukoll kopji tal-ktieb tal-kera bejn l-istess partijiet.

Illi abbażi ta' dawn id-dokumenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Francis u Mary Fava 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(5) u 5(6) rispettivament 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(4) u 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-intimati Francis Fava u Mary Fava **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' appartament fit-tieni sular fi blokka ta' erba' appartamenti b' taraġ komuni miftuħ fuq il-faċċata il-fond ma jinkludix l-arja tiegħu iżda l-użu biss tal-bejt. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni aċċettabbli u relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għadu kondizzjonijiet ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sid jista' għandu, kif ukoll (i) li għandu tlett ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali (iii) l-użu ta' metodu komparattiv u (iv) il-kundizzjoni tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt, fis-suq liberu u miftuħ fl-01 ta' Jannar tas-sena 2022 jammonta għal mitejn u għaxart' elef Ewro (€210,000).

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

[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).

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, 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' erbat' elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba, stante illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri, liema proċeduri ġew konklużi bil-preżenti;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond 5, Flat 3, Rosette, St. Peter Street, Fgura, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' erbat' elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, u jordna lill-intimati Francis Xavier u Mary Fava iħallsu lir-rikorrenti *in* solidum, il-kera hekk awmentata b'effett mil-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;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, tal-kjamat in kawża 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