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

Rikors Nru 856/ 2021 LC

**Maria Magro (K.I. 1044344M)**
**Rita Agael (K.I. 25080M)**
**Bernard Magro (K.I. 466170M)**

*vs*

**MARIA BARBARA (K.I. 20655M) U**

**AWTORITA' TAD-DJAR**

Illum, 26 ta' April, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Magro (K.I. 1044344M), Rita Agael (K.I. 25080M) u Bernard Magro (K.I. 466170M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond nru. 144, 'Barba House', Dawret Ħal Għaxaq, Ħal Għaxaq a tenur tal-Att XXIV tal-2021 u ċioè għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuħ;

2. A tenur tal-Art 4A(6) tal-Kap 69, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dana ir-rikors; u

3. F'każ li jirriżulta lil dana il-Bord illi l-kerrej ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi żmien ta' sentejn tivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija – u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jrid jipprovaw t-titolu tagħhom  u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) 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 fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm  kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Barbara (K.I. 20655M) datata l-04 t'April, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi preliminarjament u mingħajr  preġudizzju għall-premess, fl-ewwel lok, l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fit-tieni lok, rigward it-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

(i) Illi l-esponenti m'għandhiex akkomodazzjoni alternattiva;

(ii) Illi tenut kont l-età' avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitati li għandha, l-awment li qed jintalab se joħloq piż sproporzjonat fuq l-esponenti;

(iii) Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm il-darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord għandu jieħu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-atturi [sic];

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru, 2021, 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 Robert Fenech 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' konċessjoni emfitewtika perpetwa ppublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fil-11 ta' Diċembru 1968, ir-raġel tar-rikorrenti, senjatament Carmelo Magro akkwista l-art li fuqha ġie mibni l-fond *de quo*. Illi skont it-testment unica charta datat l-20 ta' Novembru 1978 redatt fl-atti tan-Nutar George Cassar, l-imsemmi Carmelo Magro istitwixxa u nnomina bħala uniċi eredi universali tiegħu lil uliedu u skont id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva, ppublikata min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-3 ta' Ġunju 2020, ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem appartenenti lil missierhom mill-fond *de quo* bis-sehem l-ieħor appartenenti lil ommhom, ossija r-rikorrenti Maria Magro.

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 numru 144, "Barbara Houe", Dawret Ħal-Għaxaq, Ħal-Għaxaq.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tagħha, l-intimata tiddikjara illi hija tirrisjedi fil-fond de quo sa mis-sena 1975. Tgħid li hi dejjem ħallset il-kera fil-ħin u qatt ma kellha problemi mas-sidien. Tgħid li hi għamlet diversi xogħolijiet

u benefikati li kkontribwixxew għall-valur tal-fond kif inhu llum, inkluż manutenzjoni regolari. Tgħid li m'għandhiex finanzi sabiex tixtri propjetà oħra u m'għandha ebda residenza alternattiva.

Illi fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata Maria Barbara 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 Barbara 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(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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Barbara **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 huwa maisonette fuq l-ewwel sular b' aċċess esklussiv għall-bejt u l-arja tiegħu. Is-soqfa tal-fond huma kollha bil-konkos rinfurzat. Jidher li riċentement l-fond ma kellux xi tibdiliet fl-istruttura u fit-taqsim. In ġenerali il-fond jidher li hu f'kundizzjoni aċċettabbli ta'

manutenzjoni, għalkemm f'ċerti ambjenti ġew innutati xquq żgħar man-naħa ta' fuq tal-ħitan, li mad-daqqa t'għajn ma jidhrux li huma serji mil-lat strutturali. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma hu drenaġġ li jidhru funzjonabbli imma mhux eskluż li dawn għandhom jiġu mibdula f'każ ta' renovazzjoni tal-fond.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-proprjetà kif hemm deskritta u kif evidenti fid-data ta' l-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, liberu u frank fis-suq ħieles bl-arja tagħha fl-ammont ta' tliet mija u għoxrin elf Ewro (€320,000).

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' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) fis-sena.

**Deċide:**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 144, "Barbara House" Dawret Ħal-Għaxaq, Ħal-Għaxaq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Barbara għal-ammont ta' sitt elef u erbgħa mitt ewro (€6,400) fi-sena u jordna lill-intimata Maria Barbara tibda' jħallas 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.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li l-kawża hija deċiża b'din is-sentenza

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**