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

Rikors Nru 565/22 LC

Raymond Azzopardi (K.I. 805659M)
bħala mandatarju tal-assenti Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi (K.I. 0819535M) skond prokura hawn annessa u mmarkata bħala '*Dokument A*', bħala trustee tal-mejta Helen Azzopardi li mietet fis-7 ta' Awwissu 2019 skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala '*Dokument B'*

vs

Mary Louise Muscat (K.I. 316466M)

Awtorità' tad-Djar

Illum, 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Raymond Azzopardi nomine fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi Mary Louise Muscat (K.I. 316466M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 26B, Flat 1, Triq Qrejzu, Birkirkara, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Mary Louise Muscat (K.I. 316466M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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 regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom

III. **Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. **Tikkundanna** lill-inkwilina intimata Mary Louise Muscat (K.I. 316466M) tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. **Jagħti** dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jrid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħedu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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) 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' Mary Louise Muscat tat-28 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-esponenti tikkonferma illi hi l-inkwilina tal-fond numru 26B, Flat 1, Triq Qrejzu, Birkirkara;

2. Illi fuq bażi preliminari, l-esponenti tirrileva illi r-rikorrenti *noe* irid iġib prova li hu verament sid il-kera ai termini **ta' Artikolu 12B(2) tal-Kap 158.** Dan stante li skond it-testment mehmuż mar-Rikors Promotur, Dok. D, ir-rikorrenti noe huwa *trustee* u eżekutur tad-defunta Helen Azzopardi, iżda mhux eredi u għalhekk mhux is-sid;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost l-esponenti tirrileva illi hija armla u mhix impjegata u attwalment m'għandha ebda forma ta' dħul ħlief il-pensjoni tar-romol;

4. Illi di fatti se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat f'**Artikolu 5(5) u Artikolu 6(4) tal-Liġi Sussidjajrja 16.11** u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandhiex tiġi ordnata tiżgombra l-proprjeta' 26B, Flat 1, Triq Qrejżu, Birkirkara, liema dar ilu r-residanza tagħha għal dawn l-aħħar 36 sena;

5. Illi in oltre, dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kollha neċessarji ai termini ta' Artikolu 47 tal-

Kap 69, u dan sabiex l-esponenti tkun tista’ tibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorita’ tad-Djar fiż-żieda tal-kera.

Daqstant l-esponenti tissottometti għal konsiderazzjoni ta’ dan l-abbli Bord.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Awwissu 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 Ivan Cachia u l-Perit Alexei Pace, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 nomine huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi ir-rikorrenti Raymond Azzopardi ġie nominat bħala mandatarju speċjali ta' missieru Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi permezz tal-prokura data s-26 ta' Settembru 2022 redatta quddiem Drew Laon Bowyer, Nutar Pubbliku fil-Provinċja ta' Ontario.

Illi John Mary Azzopardi kien miżżewweġ lil Helen Azzopardi, li ġiet nieqsa fis-7 ta' Awwissu 2019 f'Ontario, Kanada u permezz tat-testment tagħha datat il-21 ta' Diċembru 2017 hija nnominat bħala *trustee* lill-istess żewġha John Mary Azzopardi.

Illi l-fond de quo ippervejna fuq l-imsemmija Helen Azzopardi permezz tal-Att ta' *Causa Mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fl-4 ta' Awwissu 1993.

Illi di più, il-fond de quo ġie reġistrat bħala fond ħieles mill-kontroll ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-10 ta' Ġunju 1975. Illi da parti tagħha, l-intimata tiddikjara illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata tgħid illi r-rikorrenti nomine irid iġib prova li hu verament sid il-kera peress li skond it-testment huwa *trustee* u eżekutur tad-defunta Helen Azzopardi, iżda mhux eredi u għalhekk mhux is-sid.

Illi mill-atti jirriżulta li l-mandant tar-rikorrenti, senjatament Giovanni Maria, sive John Mary Azzopardi, qed jaġixxi f'din il-kawża fil-kapaċità tiegħu ta' *trustee* u eżekutur tal-wirt tal-imsemmija Helen Azzopardi, li kienet sid il-kera qabel ma ġiet nieqsa. Mill-atti ma tressqet ebda prova li din il-propjetà iddevolviet għand terzi jew li b'xi mod ġiet estromessa mill-wirt tagħha. Illi ai termini ta' l-istituzzjoni tat-trust, *trustee* ikollu f'idejħ il-propjetà suġġetta għal *trust* bl-obbligu li jamministra l-istess propjetà skont il-parametri

stabbiliti fit-trust stess u għall-aħjar interess tagħha u/jew tal-benefiċjarji.

Illi ma tressqet ebda prova li turi li l-fond *de quo* u l-kirja relattiva m'humiex fit-*trust* stabbilita minn Helen Azzopardi u b'hekk, għalkemm l-imsemmi Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi mhux neċessarjament is-sid dirett tal-kera, huwa legalment vestit bl-amministrazzjoni tagħha u konsegwentement jista' jippromwovi l-azzjoni odjerna 'l quddiem għall-benefiċċju tal-istess *trust*.

B'hekk, filwaqt li l-Bord qed jiċħad din it-tieni eċċezzjoni, qed isib illi r-rikorrenti nomine huwa korrett bil-promozzjoni tal-azzjoni odjerna filwaqt li l-intimata hija l-inkiwlina effettiva.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Louise Muscat 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 Mary Louise Muscat ma jeċċediex 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn appartament fl-ewwel sular formanti parti minn korp ta' bini ta tlett sulari. Il-fond huma mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jidher li jinsabu fi stat funzjonanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mija u disgħin elf Ewro (€190,000).

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"*

[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).

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 għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) 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 Mary Louise Muscat hija l-inkwilina tar-rikorrenti nomine fil-fond 26B, Flat 1, Triq Qrejżu, Birkirkara ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 26B, Flat 1, Triq Qrejżu, Birkirkara 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 Mary Louise Muscat għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti nomine l-kera hekk awmentata 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 il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi

5. 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