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

Rikors Nru 20/2022 LC

**Tabib Dottor Denis Victor Azzopardi (K.I. 694351M)**
**Anne Claire sive Anne mart Victor Anastasi (K.I. 837052M)**
**Maria sive Marina Azzopardi (K.I. 457757M)**
**Raymond Azzopardi (K.I. 205045)**
**Francis sive Frank Azzopardi (K.I. 185549M)**
**Bernard Azzopardi (K.I. 383557M)**
**Suor Rosita fis-seklu Rosemarie Azzopardi (K.I. 437446M)**
**Anna armla minn Anthony Debono (K.I. 302552M)**
**Joseph Azzopardi (K.I. 849247M)**

**vs**

**Mary Lourdes Caruana (K.I. 0228555M)**

**Awtorità tad-Djar**

Illum. 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Tabib Dottor Denis Victor Azzopardi (K.I. 694351M) et

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Lourdes Caruana (K.I. 0228555M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 22, Triq il-Maċina, l-Isla għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Mary Lourdes Caruana (K.I. 0228555M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Mary Lourdes Caruana (K.I. 0228555M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Mary Lourdes Caruana (K.I. 228555M) tal-24 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok l-esponenti tirrileva illi r-rikorrenti, flimkien mal-każ odjern, ippreżentaw ukoll rikors fl-istess ismijiet quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali), Rik. No. 12/2022, liema kawża tinsab pendenti għar-rapport għas-seduta tal-5 ta' Lulju 2022;

2. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

3. Illi l-esponenti tirrileva li hija ma ssib ebda diffikultà li tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhiex dħul sostanzjali ħlief il-pensjoni tal-eta', hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

4. Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti tisħaq illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti hija anzjana, u tgħix biss bil-pensjoni tal-eta' u m'għandha ebda proprjetà immobbli tagħha;

   i. Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħha u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandha ebda proprjetà oħra li hija tista' tirrisjedi fiha;

   ii. Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss <u>il-massimu</u> li biha il-proprjeta tista' tinkera, però skond iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieġor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%);

5. Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku *ex gratia argomenti* kellhom jiġu milqugħa l-ewwel tlett talbiet, *in toto jew in parte*, ir-raba' talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma tistax tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi tiġi permessa sa perjodu ta' massimu sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021 sabiex il-fond jiġi vakat) għandha tiġi

kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-eċċipjenti m'għandhiex biżżejjed dħul u m'għandha ebda proprjetà immobbli tagħha fejn tista' tirrisjedi;

6. Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

7. Illi l-esponenti ma għandhiex tbagħti l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

8. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Frar 2022, fejn 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 Rueben Sciortino 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-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 ir-rikorrenti wirtu l-propjeta de quo mill-poter ta' Nicholas Azzopardi, it-tabib Oliver Azzopardi u martu Amalthea Azzopardi. Illi Nicholas Azzopardi miet fl-1 ta' Ottubru 2003 u dan kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Rosella Sciberras ppublikat fit-23 ta' Frar 2004. Illi t-tabib Oliver Azzopardi miet fit-13 ta' Ottubru 2001 skont ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-12 ta' April 2002 filwaqt li Amalthea Azzopardi mietet fl-4 ta' Ottubru 2011 skont ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fit-12 ta' Lulju 2012. Ir-rikorrenti huma l-werriet tagħhom u b'hekk wirtu sehem indiviż kull wieħed minn dan l-imsemmi fond.

Illi mill-affidavit tal-intimata jirriżulta illi hija bdiet tikri dan il-fond mingħand it-Tabib Azzopardi u dan abbażi ta' ftehim verbali. Hija baqgħet tħallas il-kirja lit-Tabib Azzopardi u kif ġie nieqes, bdiet tħallas lill-eredi tiegħu.

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 tal-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Lourdes Caruana 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 Lourdes Caruana ma jeċċedix 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 bl-arja tagħha. Il-fond jinsab fi stat finished u huwa fi stat aċċettabbli salv għal xi umdità li ġiet innutata.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà bħala libera u franka fis-suq miftuħ, fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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 għal-ammont ta' sebat' elef ewro (€7,000) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 22, ġja 29, Triq il-Maċina, Isla għandha tiġi riveduta għall-

[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).

ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Lourdes Caruana għall-ammont ta' sebat' elef ewro (€7,000) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas 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.

3. Jiċħad ir-raba' 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

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

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