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

Rikors Nru: 967/2021 LC

ROBERT SCERRI (K.I. 511776M)

vs

MARIO TALIANA (K.I. 456354M)

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

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

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond bl-isem "St. Mary", fi Triq l-Imdina, xi kultant indikata bħala Triq Notabile, Ħ'Attard;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilixxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponent għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-fond bl-isem "St. Mary", fi Triq l-Imdina, xi kultant indikata bħala Triq Notabile, Ħ'Attard, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponent l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni u għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali u konvenzjonali tiegħu, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimat Mario Taliana fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) irid jiġi żgurat li l-Awtorità tad-Djar tkun parteċipi f'dawn il-proċeduri; (ii) l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stante li ma jaqbiżx il-parametri stipulati mil-liġi; (iii) l-intimat huwa penzjonant u m'għandu ebda residenza oħra; (iv) l-intimat ilu jgħix f'dan il-fond għal dawn l-aħħar 25 sena u hu għamel diversi

benefikati sabiex il-fond għandu l-valur li għandu llum-il ġurnata; (v) l-intimat m’għandux isofri l-ispejjeż ta’ din il-kawża peress li hu spiċċa f’din il-pożizzjoni intortament;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta’ Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attur għandu jipproduċi u jeżebixxi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defun Joseph Scerri, (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa 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 tal-4 ta’ Jannar 2022, l-intimat wettaq 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 Anthony Robinson u l-Perit Vincent Buhagiar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mit-testment redatt min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fid-19 ta' Settembru 2019[1], missier ir-rikorrenti, senjatament Joseph Scerri ħalla l-fond *de quo* lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat fi piena propjetà. Illi jirriżulta li l-eredi ta' l-imsemmi Joseph Scerri għamlu d-Dikjarazzjoni Causa Mortis, li ġiet ippublikata min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fit-28 ta' Ottubru 2020.[2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-atti hawn fuq indikati, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa tassew is-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mill-iskrittura privata datata 26 ta' Marzu 1991 annessa mar-rikors promotur[3] jirriżulta li l-imsemmi Joseph Scerri kkonċeda lill-intimat Mario Taliana il-fond de quo b'titolu ta' kera bil-kondizzjonijiet hemm indikati. Illi fir-rikors promotur stess, ir-rikorrenti jikkonferma illi l-fond *de quo* jinsab mikri għand l-intimat versu l-kera ta' €886 fis-sena.

[1] Ara dok "C" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "D" a fol. 14 tal-Atti proċesswali.
[3] Ara dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

Illi b'hekk, kemm mill-iskrittura privata appena msemmija kif ukoll fid-dawl tal-fatt li d-dikjarazzjoni tar-rikorrent ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mario Taliana huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Mario Taliana ikkalkolat 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-intimat, ikkalkolat 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.

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-intimat Mario Taliana <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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'*first floor maisonette* sovrapost għal garage ta' terzi fil-pjan terran li jinkludi l-bejt, washroom u l-arja sovrastanti. Is-soqfa huma ġeneralment tal-konkos, għajr għal dawk tal-washroom u tal-workshop. Ġeneralment is-soqfa fl-ewwel sular għandhom depożitu akut ta' moffa. Il-madum tal-fond huwa in parti ċeramika, u in parti marmettone u f'żoni oħra tat-tip terrazzo fost l-oħrajn. Il-ħitan huma miżbugħa bil-water paint. Il-fond huwa mgħammar bis-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha releтati mal-fond, inkluż il-valur tas-suq ta' propjetajiet simili u, jew, fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti ta' l-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021 jekwivali għal tlett mija u disgħin elf Ewro (€390,000).

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**[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*

[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).

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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat' elef u għoxrin ewro (€7,020) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

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. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bl-isem "St. Mary", fi Triq l-Imdina, xi kultant indikata bħala Triq Notabile,

Ħ'Attard, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Mario Taliana lir-rikorrenti nomine għal-ammont ta' sebat elef u għoxrin Ewro (€7,020) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur