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

Rikors Nru 1062/2021 LC

Mario Mifsud (K.I. 530661M)

vs

VINCENT BONE (K.I.59638M)

U MARTU MARIE LOUISE BONE (K.I. 529343M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Mifsud (K.I. 530661M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati, l-konjugi Bone, huma l-inkwilini tal-fond 112, ġja bin-numru 88, bl-isem ta' 'Hold',

Triq il-Flotta, il-Gzira ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, l-konjuġi Vincent Bone u Marie Louise Bone bil-Karti tal-Identita' numru 59638M u 529343M rispettivament, għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplia tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe' regolamenti li jistgħu minn zmien għal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-kerreja bej nl-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru, 2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, 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-kaz.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond 112, ġja bin-numru 88, bl-isem ta' 'Hold', Triq il-Flotta, il-Gzira, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

4. Jordna u jikkundanna lill-intimati Vincent Bone (K.I. 59638M) u Marie Louise Bone (K.I. 529343M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.

5. Jordna, f'kaz illi l-intimati Vincent Bone (K.I. 59638M) u Marie Louise Bone (K.I.529343M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li hi waħdu hu s-sid uniku 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-inkwilini jissodisfaw 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-intimati Vincent Bone (K.I. 59638M) u Marie Louise Bone (K.I. 529343M) datata l-11 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepew li:

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti huma t-tnejn anzjani. Għaldaqstant, huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-eċċipjenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

2. Fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 12 B tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, inkluz (izda mhux

limitat) l-eta' tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe' kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-liġi. Dan għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilħu jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess Artikolu;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe' kaz, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe' revizjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, hija l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 Roderick Spiteri u l-Perit Diane Marie Psaila 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-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;

Ikkonsidra;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Thea Cachia, ir-rikorrent akkwista l-propjetà de quo mingħand ċerta Giorgia Degabriele.

Illi jirriżulta wkoll li d-dante causa tar-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond de quo lil terzi persuni permezz tal-att ta' konċessjoni subemfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani fl-20 ta' Novembru 1978. Sussegwentement, il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja lill-intimati permezz ta kuntratt ppublikat min-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona fit-23 ta' Marzu 2000 għall-perjodu ta' 21 sena dekoribbli mill-11 ta' April 2000 versu s-subcanone ta' €157.60 fis-sena .

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 atti, il-Bord huwa sodisfatt illi ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati 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(7) 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(6) 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 Anthony Agius u Simone Agius 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 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 f'dar residenzjali fuq tliet sulari aċċessibbli mil-livell tat-triq bl-arja tagħha. Il-fond huwa munit mis-servizzi tal-elettriku ilma drenaġġ li huma stallati u funzjonabbli. il-kundizzjoni ġenerali tal-fond hija waħda tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż bil-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 dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu

fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal sitt mija u sebgħin elf Ewro (€670,000).

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, il-Bord, wara li eżamina l-mezzi limitati tal-intimati, kif ukoll l-età avvanzata tagħhom jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħdax-il elf, tlett mija u disgħin Ewro (€11,390) fis-sena.

Deċide:

[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).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Vincent Bone u martu Marie Louise Bone huma l-inkwilini tal-fond 112, ġja numru 88 bl-isem ta' 'Hold', Triq il-Flotta, Gżira ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond 112, ġja numru 88 bl-isem ta' 'Hold', Triq il-Flotta, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' ħdax-il elf, tlett mija u disgħin Ewro (€11,390) fis-sena u jordna lill-intimati Vincent Bone u martu Marie Louise Bone iħallsu lir-rikorrenti l-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;

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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