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

Rikors Nru: 1012/2021 LC

ANTONIA *SIVE* ANTOINETTE VELLA (K.I. 0857250M)
CARMEN AZZOPARDI (K.I. 0365543M)
VICTORIA FORMOSA (K.I. 0372547M)
MARIA DOLORES SIVE DORIS CIANTAR (K.I. 0203253M)
SALVINA SIVE SALLY SPITERI (K.I. 0869654M)
CHRISTIAN JOSEPH SPITERI (K.I. 77383M)
JONATHAN KARL SPITERI (K.I. 329884M)
EMANUEL SIVE MANNY SPITERI (PASSAPORT MALTI NRU. N7463777)
THERESA SPITERI (K.I. 774257M)
MARIO BONELLO (K.I. 198082M)
RYAN BONELLO (K.I. 502386M)

vs

MARIO BONELLO (K.I. 537552M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonia *sive* Antoinette Vella (K.I. 0857250M), Carmen Azzopardi (K.I. 0365543M), Victoria Formosa (K.I.

0372547M), Maria Dolores *sive* Doris Ciantar (K.I. 0203253M), Salvina sive Sally Spiteri (K.I. 0869654M), Christian Joseph Spiteri (K.I. 77383M), Jonathan Karl Spiteri (K.I. 329884M), Emanuel *sive* Manny Spiteri (Passaport Malti Nru. N7463777), Theresa Spiteri (K.I. 774257M), Mario Bonello (K.I. 198082M) u Ryan Bonello (K.I. 502386M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Mario Bonello (K.I. 537552M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Edelweiss, 8, St. Barbara Street, Rabat, Malta, u jikkwalifika bħala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tal-Art. 12B. tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mario Bonello (K.I. 537552M) fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond Edelweiss, 8, St. Barbara Street, Rabat, Malta, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Mario Bonello (K.I. 537552M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat 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.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalisiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-9 ta' Frar, tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Francesco Spiteri u Theresa Spiteri; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-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-intimat Mario Bonello (K.I. 537552M) datata t-28 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jaqbel illi huwa l-inkwilin tal-fond Edelweiss, 8, St. Barbara Street, Rabat, Malta u li huwa jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tal-leġislazzjoni imsemmija; (ii) Illi fir-rigward tat-tieni, it-tielet, u r-raba' talba, l-esponenti jissotometti illi huwa għandu dħul baxx, huwa pensjonant u jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax barra fit-triq, (iii) illi l-esponenti żgur li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu

relattiv, (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jawmenta l-kera, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma’ fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta’ tal-esponenti, il-benefikati illi huwa għamel fil-fond, et cetera, biex b’ hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi, u għandha titqies gradwalment; (v) illi li dan il-Bord m’għandux jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond *de quo*, liem ordni hija miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021; (vi) illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f’każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandu jivvaka l-fond jew f’każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita’ tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f’dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issiblu residenza alternattiva u (vii) il-posizzjoni tal-intimat hija waħda ta’ bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita’ tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-13 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 Alan Galea u l-Perit Vincent Buhagiar ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mit-testment unica charta redatt mill-ġenituri tar-rikorrneti Francis Spiteri u Theresa Spiteri fl-atti tan-nutar Pierre Falzon datat id-19 ta’ April 1996, it-testaturi nnominaw u istitwixxew bħala eredi universali lil uliedhom ir-rikorrenti. Jirriżulta li ommhom Tereza Spiteri ġiet nieqsa fil-15 ta’ April 2007 u b’testment ieħor datat l-24 ta’ Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottoressa Maria Sciberras, missierhom Francis Spiteri għamel xi emendi fit-testment tiegħu, fosthom billi iddeżerida wieħed mill-ulied tiegħu in kwantu għal sehmu mill wirt.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi jirriżulta li l-fond de quo ġie reġistrat bħala fond ħieles mill-kontroll ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Di più fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimat ma’ mill-1988 b’kera ta’ €435 fis-sena. Illi da parti tiegħu, l-intimat jiddikjara illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mario Bonello huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mario Bonello , 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-intimat 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.

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 **Mario Bonello ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 mibnija fuq żewġ sulari bl-arja tagħha u kantina ġo triq residenzjali. Il-fond huwa fi stat finished. L-irfinituri

huma sodisfaċentji iżda qodma u l-post għandu bżonn refurbishment u upgrade.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni talproċess u djar u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond illi jinkludu: (i) l-użu tal-*comparison method* bħala metodu sabiex wasslu għall-istima tal-proprjetà immobbli; (ii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati għall-ipgrade tal-post biex jiġi tal-livell għall-istandards mfittxija llum; (iii) l-ispejjeż konnessi ma xogħolijiet ta' bini; huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 hu ta’ mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

Ikkonsidra

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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-intimata u tal-età tagħha, 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' ħamest' elef u seba' mitt ewro fis-sena (€5,700).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Mario Bonello huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond "Edeweiss", 8, St. Barbara Street, Rabat (Malta) u għaldaqstant jikkwalifika bħala kerrej ai termini tal-liġi;

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond "Edeweiss", 8, St. Barbara Street, Rabat (Malta) 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-intimat Mario Bonello għall-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt ewro fis-sena (€5,700) pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza, bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, l-ewwel ta' April, l-ewwel ta' Lulju u l-ewwel ta' Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat Mario Bonello jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' 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