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

Rikors Nru 1028/2021 LC

ANTHONY SPITERI (K.I. 438650M)
U MARTU ROSARIA, SIVE LUCY SPITERI (K.I. 197553M)

vs

ANTHONY VELLA (K.I. 195638M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Spiteri (K.I. 438650M)) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat, Anthony Vella (K.I. 195638M) hu l-inkwilin tal-fond 134, 'Nenu', Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Anthony Vella (K.I. 195638M) 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 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe' regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Anthony Vella (K.I. 195638M) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimat Anthony Vella (K.I. 195638M) fil-31 ta' Diċembru, 2020.

iii. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, 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 134, 'Nenu', Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Anthony Vella (K.I. 195638M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat minnu, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu, liema kumpens jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

iv. Jordna, f'każ illi l-intimat Anthony Vella (K.I. 195638M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-imsemmi intimat mill-fond, 134, 'Nenu', Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat, u kif ukoll kumpens skond il-liġi pagabbli lir-rikorrenti.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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-inkwilin jissodisfa 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-intimat Anthony Vella (K.I. 195638M) datata it-02 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li :

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 134, Nenu, Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mill-liġi, b'dana li l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tintlaqa'.

2. Illi b'referenza għat-tielet premessa, jingħad li l-kera li jħallas l-esponenti tamonta għal Eur509.28c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u mhux kif indikat fir-rikors promotur.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi.

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

5. Illi għalhekk dan il-Bord għandu jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti.

6. Illi f'kull kaz u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 Reuben Sciortino u l-Perit Roderick Spiteri 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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitlobu 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta li permezz ta' Att ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Debono fis-26 ta' Settembru 2001, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* mingħand ċerta Emanuela Borg, f'liema Att hemm indikat illi l-fond huwa suġġett għall-kirja versu terzi persuni.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi jirriżulta wkoll li l-fond *de quo* ġie reġistrat bħala dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll fl-24 ta' Settembru 1981. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jgħid illi l-fond ilu mikri lill-intimat u lill-martu, li llum għaddiet għal ħajja aħjar, sa mill-1971 filwaqt li l-intimat, da parti

tiegħu, jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond de quo u li din hija l-unika residenza tiegħu.

Illi b'hekk, a bażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anthony Vella, 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(7) 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Anthony Vella **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</u>** 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'appartament fit-tielet sular sovrapost propjetà ta' terzi u għandu inkluż nofs l-arja tal-bejt fuq in-naħa ta' wara tal-propjetà li feles minnha tagħti għal fuq Triq Ċensu Busuttil.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw 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 fl-ammont ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

---

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 Anthony Vella huwa l-inkwilin tal-fond 134, 'Nenu', Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 134, 'Nenu', Flat 3, Triq Domenico Cachia, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna u jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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