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

Rikors Nru 36/2022 LC

MARY BONELLO (K.I. 328842M) u ALFRED BONELLO (K.I. 833940M)

VS

1. **ANTHONY BARBARA (K.I. 112738M); u**
2. **L-AWTORITA' TAD-DJAR**

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Bonello (K.I. 328842M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq Anthony Barbara (K.I. 112738M) skond l-Att XXIV tal-2021, liema test għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġin taħt l-Art. 1622A tal-Kodiċi Ċivili u taħt kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, u liema test

għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena qabel dik is-sena li fiha jkunu nbdew dawn il-proċeduri, u li għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia*, għar-Regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), liema regolamenti għandhom japplikaw *mutatis mutandis*;

II. Jiddikjara u jiddeċiedi li skond l-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond deskritt fl-ewwel paragrafu ta' dan ir-rikors 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-konvenut Anthony Barbara (K.I. 112738M) sabiex jibda jħallas il-kera awmentata skond l-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors; u

IV. Jordna li fil-każ li l-konvenut Anthony Barbara (K.I. 112738M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond relattiv 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-konvenuti għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tkun ippreżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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; (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 u (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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Barbara (K.I. 112738M) tas-7 ta' Marzu 2022 fejn, sommarjament, eċepixxa illi: (i) preliminarjament, dawn il-proċeduri huma nulli in vista tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1866 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jispeċifika li mandatarju ma jistax joqgħod fil-kawża, bħala attur jew konvenut, f'isem tal-mandant, għalkemm ikun mogħti din is-setgħa, meta l-mandant innifsu ma jkunx nieqes mill-gżira li fiha l-kawża għandha ssir; (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, sa fejn it-talba ġiet proposta f'isem Mary Bonello personalment, ir-rikorrenti Mary Bonello trid tipprova li għandha titolu għall-fond in kwistjoni; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu kif mitlub fir-raba' (4) talba u (iv) mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'għandiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-għan soċjali li l-kontroll tal-kirja qiegħda sservi fir-rigward tiegħu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-1 ta’ Frar 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 Philip Mifsud u l-Perit Marielouise Caruana Galea, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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

Illi bis-saħħa tal-kuntratt tal-25 ta’ Ottubru 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis[1] ir-rikorrenti Alfred Bonello akkwista l-fond bla numru iżda bl-isem ta’ “Victoria” sovrappost beni ta’ terzi fi Triq Anthony Emanuel Caruana kantuniera ma’ Triq il-Ġummar f’Birkirkara.

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-rikorrent huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

[1] Dok. “A” a fol. 8 tal-atti proċesswali.

Illi abbażi tal-iskrittura[2] fl-atti tan-Nutar Dotttor Joseph Brincat, datata l-4 ta' Frar 1967, ir-rikorrenti Alfred Bonello ikonċeda il-fond in kwistjoni lill-intimat Anthony Barbara b'titolu ta' kera, versu l-kera ta' ħamsin (Lm50.00) fis-sena. L-intimat, fin-nota ġuramentata[3] tiegħu, jikkonferma bil-ġurament illi l-kera relattiva għal fond mertu dawn il-proċeduri dejjem tħallset puntwalment minnu u dejjem ġiet aċċettata mis-sid, liema kera titħallas bil-modalita' ta' tnejn u ħamsin ewro u wieħed u erbgħin ċenteżmu (€52.41) pagabbli kull tlett (3) xhur.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-iskrittura appenna imsemmija, kif ukoll mid-dikjarazzjoni tal-intimat innifsu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Anthony Barbara huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Anthony Barbara, kkalkolat 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 Anthony Barbara, 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

[2] Dok. "B" a fol. 11 tal-atti proċesswali.
[3] Preżentata ai fini tat-test tal-mezzi tiegħu.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Anthony Barbara **ma jeċċediex** 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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* kantuniera bejn Triq Emanuel Caruana u Triq Ġummar, Birkirkara, mibnija fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin bl-arja tagħha. Dan il-*maisonette* għandha faċċata ta' ċirca 1.2 metru fil-pjan terran fuq Triq Emanuel Caruana u fl-ewwel sular faċċata ta' ċirca 5.8 metru fuq Triq Emanuel Caruana u faċċata ta' ċirca 16.3 metru fuq Triq Ġummar. Il-fond huwa fi stat *finished*. Il-finituri huma qodma u il-post għandu bżonn *refurbishment* u *upgrade*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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[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 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' erbat elf u tmien mitt ewro (€4,800) 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 li t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

[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).

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond "Victoria" fi Triq Anthony Emanuel Caruana kantuniera ma' Triq il-Ġummar f'Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Barbara għall-ammont ta' erbat elf u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimat Anthony Barbara jħallas il-kera hekk awmentata, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè l-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat Anthony Barbara 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 tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur