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

Rikors Nru 89/2022 LC

GEORGE TONNA
(K.I. 777026M)

VS

ANTONIA TONNA
(K.I. 586162M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Tonna (fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

(a) Jiffissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li jogħġbu jiffissa dan il-Bord.

(b) Alternattivament, u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap. 69 fi żmien sentejn u jiffissa kumpens għall-

okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa 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) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Antonia Tonna tal-11 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-esponenti m'għandha ebda propjetà oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha u l-problemi f'saħħitha li ma jippermettulhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f'għajnuna soċjali. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma’ fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta’ tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finazjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, *et cetera,* biex b’hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f’każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f’każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita’ tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f’dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta’ bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita’ tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar 2022 fejn 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 Arielle Agius u l-Perit Alan Galea, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-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-fakultà 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mix-xhieda mogħtija minn Alexander Tonna, il-fond de quo huwa propjetà ta' missieru, senjatament ir-rikorrenti George Tonna. Spjega li missieru xtara l-art *de quo* mill-Knisja ta' Santu Wistin aktar minn sittin sena ilu u bena blokka appartamenti, fosthoml-appartament odjerna. Spjega li x-xhud kien jgħix f'dan il-fond flimkien mal-intimata, li dak iż-żmien kienet il-mara tiegħu, u

baqgħet tirrisjedi fiħ hi wara li sseparaw. Hu ppreżenta wkoll riċevuta tal-pagament taċ-ċens li jħallas ir-rikorrenti lill-Awtorità tal-Artijiet. Hu ppreżenta wkoll xi riċevuti tal-kera mħallsa mill-intimata.

Illi da parti tagħha, l-intimata tiddikjara illi għandha ebda propjetà oħra fejn tirisjedi għajr għall-fond in kwistjoni.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Antonia Tonna 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Antonia Tonna <u>ma jeċċediex</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement t**<u>issodisfa</u>** l-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'appartament fl-ewwel sular. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-konkrit u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ li jinsabu fi stat tajjeb ta' manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom jistmaw il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta fl-ammont ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000).

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, 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.*

[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' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) 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 l-kera tal-appartament numru tnejn (2), numru sitta u għoxrin (26) Triq il-Kappillan Valletta, Ħamrun 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-intimata Antonia Tonna għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fi-sena u jordna lill-intimata Antonia Tonna tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur