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

Rikors Nru: 766/2021 LC

FORM PROPERTIES LIMITED
(C51377)

vs

ANTONIO SIVE ANTHONY ALFRED NAUDI
(K.I. 93539M)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 10 ta' Mejju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà Form Properties Limited (C51377) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Antonio sive Anthony Alfred Naudi (K.I. 93539M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Casa Xemxija, Triq il-Wied ta' l-Imsida, Imsida u jikkwalifikaw

bħala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Antonio sive Anthony Alfred Naudi (K.I. 93539M) u fuq it-test tal-mezzi stabbilit 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 tal-2020.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-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, Casa Xemxija, Triq il-Wied ta' l-Imsida, Imsida, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimat Antonio sive Anthony Alfred Naudi (K.I. 93539M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat- Antonio sive Anthony Alfred Naudi 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 kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru,2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika 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 Antonio Naudi datata s-7 ta' Diċembru 2021 fejn eċċepixxa li (i) l-esponent ilu jikri bħala d-dar residenzjali tiegħu l-fond Casa Xemxija, Triq il-Wied ta' l-Imsida, Msida għal dawn l-aħħar tmienja u ħamsin (58) sena, u ċioe' snin qabel mar-rikorrent akkwista dan il-fond (ii) illi bla preġudizzju, jingħad li żgur u mhux forsi, l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjara 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe' dħul u kapital tal-konvenut huwa ferma anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk t-tieni talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda (iii) Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti (iv) Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimat fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat

għall-intimat (v) Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m’għandhiex tkun ir-rata massima ta’ tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna (vi) Illi fi kwalunkwe’ każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess (vii) salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Hector Zammit u l-Perit Diane Marie Psaila ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra s-sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fis-6 ta' April 2018,[1] is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Illi f'dan l-imsemmi kuntratt hemm dikajrat ukoll li l-fond de quo huwa soġġett għall-lokazzjoni b'inkwilin bħala *sitting tenant*.

Illi fir-rikors promotur tagħha, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimata għal deċenni sħaħ bil-kera ta' €268 fis-sena. Illi di più, ir-rikorrenti jiddikjara fir-risposta tiegħu li hu ilu jikri l-fond de quo bħala r-residenza tiegħu għal dawn l-aħħar 58 sena, ċioè ferm qabel mas-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond.

Illi mill-provi prodotti u dikjarazzjonijiet magħmulha mill-partijiet, liema provi u dikjarazzjonijiet ma ġewx ikkontestati, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt 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 tal-intimat ikkalkolat 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-

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

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-intimat Antonio sive Anthony Alfred Naudi ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement j**issodisfa** 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'dar residenzjali, semi-detached, fuq sular wieħed aċċessibbli mil-livell tat-triq parapett quddiem u mal-ġenb li jibqa' sejjer sal-bitħa ta' wara bl-arja tagħha. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u s-soqfa tal-konkos, miżbugħa bil-*waterpaint*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu in kunsiderazzjoni il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-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 seba' mitt elf Ewro (€700,000).

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**[2]**,** 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 wara eżami tal-fondi li l-intimat għandu bħala kapital fil-kont bankarju tiegħu, minkejja li l-intimat ma jeċċedix il-kriterji tat-test tal-mezzi, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tnax-il elf u sitt mitt Ewro (€12,600) fis-sena.

Deċide:

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

---

[2] **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).

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Antonio sive Anthony Alfred Naudi huwa l-inkwilin tal-fond “Casa Xemxija”, Triq il-Wied tal-Imsida, Imsida ai termini tal-Kap 69 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 talba u jordna illi l-kera tal-fond “Casa Xemxija”, Triq il-Wied tal-Imsida, Imsida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta’ tnax-il elf u sitt mitt Ewro (€12,600) fis-sena, u jordna lill-intimat Antonio sive Anthony Alfred Naudi iħallas lis-soċjetà r-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u u dan 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 illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur