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

Rikors Nru: 688/2022 LC

**JOSEPH PISANI (K.I. 622142M)**

*VS*

**MARIO ROLE' (K.I. 566759M)**

**MARY EDITH ROLE' (K.I. 21962M)**

**AWTORITA' TAD-DJAR**

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Pisani fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Mario Role' (K.I. 566759M) u Mary Edith Role' (K.I. 21962M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 252, Alosio, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Mario Role' (K.I. 566759M) u Mary Edith Role' (K.I. 21962M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill-inkwilini intimati Mario Role (K.I. 566759M) u Mary Edith Role' (K.I. 21962M) jibdew jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Ottubru 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 jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 issir ir-rikors u (v) 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' Mario Role' (K.I. 566759M) u ta' Mary Edith Role' (K.I. 21962M) tal-21 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) preliminarjament, sta għar-rikorrenti li jġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 252, Alosio, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa; (ii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom 'l fuq minn sittin (60) sena m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv; (iii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-liġi. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas iħallsu l-massimu tal-

persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu; (iv) illi dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw 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 XXVII tas-sena 2018; (v) 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 għadhom jivvakaw l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi notifikata b'dawn il-proċeduri, għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva u (vi) fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammmont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Settembru 2022 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 Claude R. Mallia u l-Perit David Anastasi, 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-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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi huwa kien akkwista, flimkien ma' ħutu *per via di successione* mill-eredita' tal-mejta ġenituri tagħhom Anthony u Mary Pisani, liem wirt tagħhom ddevolva permezz tat-testment[1] tal-15 ta' Frar 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar. Sussegwentement, u bis-saħħa ta' żewġ kuntratti[2] tas-17 ta' Marzu tas-sena 2020 u tad-19 ta' Mejju tas-sena 2022, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrrent akkwista sehem ħutu *ossia* mingħand Fulda armla minn ħuh Louis Pisani u mingħand Albert Debono, l-armel ta' oħtu Marion Debono.

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

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa ta' skrittura[3] ta' lokazzjoni tas-7 ta' Novembru 1982, omm ir-rikorrenti, il-mejta Mary Pisani, kriet il-fond in kwistjoni li kien

---

[1] Dok. "B", a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" u Dok. "D" a fol. 9 u a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

dekontrallat, lill-intimat Mario Riole' versu l-kera annwali ta' mitt lira Maltija (Lm100). Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi għalkemm il-lokazzjoni odjerna kellha tiġi tterminata fis-sena 1992, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera. L-intimat fl-affidavit tiegħu li huwa preżenta bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, jikkonferma illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni flimkien ma' martu sa mis-sena 1984.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Mario Role' u Mary Edith Role' Helen Cardona, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mario Role' u Mary Edith Role', 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Mario Role' u Mary Edith Role', 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(4) 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 Role' u Mary Edith Role **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 minn terran żgħir fil-pjan terran b'intrata li tiftaħ għal dar t'abitazzjoni, bl-aċċess minn Triq Stiefnu Zerafa, Marsa. Il-fond għandu *area* superfiċjali ta' madwar 74 metri kwadri u 10 metri kwadri ta' btieħi/terrazzini u faċċata dejqa ħafna ta' ċirka 1.4 metri li tagħtu fuq it-triq fil-pjan terran biss. Il-bini huwa pjuttost qadim, pero jidher li għadu strutturalment stabbli u f'kundizzjoni tajba. Is-sistemi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ jidhru pjuttost qodma iżda fi stat użabbli għalkemm jirrikjedu tibdil jew tiġdid għall-użu odjern.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf, mitejn u ħamsin ewro (€125,250).

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-intimati u tal-età tagħhom, 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' elfejn, ħames mija u ħames ewro (€2,505) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

[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).

**Deċide:**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Mario Role' u Mary Edith Role' huma l-inwkilini tar-rikorrenti fil-fond 252, Alosio, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 252, Alosio, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, 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-intimati Mario Role' u Mary Edith Role' għall-ammont ta' elfejn, ħames mija u ħames ewro (€2,505) fis-sena u jordna lill-intimati Mario Role' u Mary Edith Role' iħallsu lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett  mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**