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

Rikors Nru: 1130/2021 LC

L-AVUKAT DOTTOR PAUL GAUCI MAISTRE (K.I. 299652M)
BĦALA MANDATARJU TA' SAVIOUR SIVE SAM BONETT

vs

1. **JOSEPH CAVALLO (K.I. 713440M) U**
2. **ROSE CAVALLO (K.I. 860646M)**
3. **AWTORITA' TA' DJAR**

Illum, 05 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' l-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) bħala mandatarju ta' Saviour sive Sam Bonett fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Cavallo (K.I. 713440M) u Rose Cavallo (K.I. 860646M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiilt fir-Regolamenti dwar it-

Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 68 Triq Manoel De Vilhena Gżira għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġi stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundana lill-intimati Joseph Cavallo (K.I. 713440M) u Rose Cavallo (K.I. 860646M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bordm u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra id-dokument annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-4 ta' Marzu tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-atturi ukoll għandhom jipproċudu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (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 il-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 t-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-intimati Joseph Cavallo u Rose Cavallo datata il-11 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) huma m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri; (ii) illi huma lanqas għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjeta' residenzjali oħra u dana stante l-eta' tagħhom li ma tippermettilhomx li jieħdu self bankarju u għalhekk huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv; (iv) illi kemm – il darba dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, inkluż l-eta' l-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus tal-intimati *et cetera* biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment, (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021; (vi) f'każ li se jkun hemm awment fil-kera u/jew ordni ta' żgumbrament, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva; u (vii) fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tal-intimati hija waħda ta' bla ħtija u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu t-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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 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-rikorrent 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 għandu sehem mill-fond tmienja u sittin (68) Triq Manoel De Vilhena, Gżira. Mid-dikjarazzjoni[1] maħlufa tal-avukat Dottor Paul Gauci Maistre jirriżulta illi dan il-fond kien jappartjeni lil Antonia Bonett, illi ġiet nieqsa fl-14 ta’ Diċembru tas-sena 1966, u l-eredi tagħha huma s-seba’ uliedha, senjatament, Doris Pavich, Stephen Bonett, Victor Bonett, Paul Anthony Bonett, Donald Bonett, Charles Bonett u Saviour sive Sam

[1] Dok “PGM” a fol. 27 tal-atti proċesswali.

Bonett, li huma kollha residenti l-Awstralja. Illi permezz ta' prokura ppreżentata bħala "Dok PGM2", ir-rikorrenti Saviour sive Sam Bonett istitwixxa lil Dr. Paul Gauci Maistre bħala l-mandatarju tiegħu bil-kapaċità li jidher fi proċeduri ġudizzjarji bħal dawk odjerni. Illi di più, fl-affidavit tiegħu, l-istess Dr. Paul Gauci Maistre jgħid illi l-intimat Cavallo dejjem ħallas il-kera regolarment, l-ewwel lill-kompjant Avukat Dottor Joseph M Ciappara u sussegwentement lilu stess. Il-Kera dejjem ġiet aċċettata għan-nom tal-eredi ta' Antonia Bonett, ossija d-*dante causa* tar-rikorrenti Saviour sive Sam Bonett.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu għal żmien twil miżmum b'titlu ta' kirja li beda qabel is-sena 1995, u l-intimat Joseph Cavallo qiegħed iħallas il-kera annwali fis-somma ta' €214.00. Dan il-fatt huwa kkonfermat mir-riċevuta[2] annessa mar-rikors promotur, illi tikkonferma illi l-intimat Joseph Cavallo ħallas is-somma ta' €214.00 rappreżentanti il-kera għall-fond 68-70, Triq Manoel De Vilhena, Gżira għall-iskadenza mill-31 ta' Jannar 2021 sat-30 ta' Jannar 2022. In oltre', l-intimati stess fir-risposta tagħhom, jikonfermaw li huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera, u li l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tagħhom.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess,

[2] Dok "SB1" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

kif ukoll mill-kopja tal-riċevuta, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Cavallo u Rose Cavallo huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Cavallo u Rose Cavallo, 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 ta' Joseph Cavallo u Rose Cavallo, 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 ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Joseph Cavallo u Rose Cavallo **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 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 minn dar żgħira fuq art li fiha madwar 32 metri kwadri.

B'kollox il-fond fih madwar 60 metri kwadri. Il-fond huwa mibni fuq żewġ livelli, bl-arja tiegħu fejn il-bejt huwa aċċessibblli tramite garigor li jwassal fuq bejt diżlivellat fejn hemm kamra tal-għodda. Id-dar hija miżmuma fi stat ħażin ta' manutenzjoni. Il-fond huwa sovrappost kantina ta' terzi persuni.

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 ċ-ċokon tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u għoxrin elf ewro (€120,000).

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**[3]**,** 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

[3] **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).

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 u erba’ mitt ewro fis-sena (€2,400).

Ikkonsidra,

Illi minkejja li l-intimati eċċeppew 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.

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 illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati Joseph Cavallo u Rose Cavallo twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 68 Triq Manoel De Vilhena Gżira 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 Joseph Cavallo u Rose Cavallo għall-ammont ta’ elfejn u erba’ mitt ewro (€2,400) fis-sena.

3. Jilqa it-tielet talba u jordna lill-intimati Joseph Cavallo u Rose Cavallo iħallsu lir-rikorrent, il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-

modalità ta’ erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimati Joseph Cavallo u Rose Cavallo jissodisfaw il-kriterji 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.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur