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

Rikors Nru 579/2021 LC

Joseph Mary Vella
(K.I. 650831M)

Vs

ANTHONY SAMMUT
(K.I. 0548946M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

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

1. Wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-liġi, jirrevedi l-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond nru. 66, Old Mill Street, Mosta a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond tas-suq miftuħ;

2. A tenur tal-Art. 4A (6) tal-Kap. 69, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors; u

3. F'każ li jirriżulta lil dan il-Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi żmien ta' sentejn jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni fuq imsemmija

u dan taħt dawk il-kundizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-22 ta' Ottubru 2021 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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. m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti.

Ra r-risposta ta' Anthony Sammut tad-29 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, jeccepixxi li

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond in kwestjoni.

2. Illi inoltre u wkoll mingħajr preġudizzju, il-kera mħallsa hija waħda ġusta.

3. Illi żgur u mhux forsi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul tal-kapital tal-mezzi hekk kif maħsub fil-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi kwalunkwe dħul huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test.

4. Illi jingħad bi preċiżjoni għall-aħħar illi l-istess esponenti, flimkien ma' martu huma entrambi persuni avvanzati fl-eta', b'dan illi l-uniku dħul għall-istess huwa biss mill-pensjoni mensili.

5. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-mezzi huma ferm inqas minn dak maħsub fil-Liġi u m'għandux ikun hemm l-ebda awment u aktar u aktar żgumbrament – dan senjalatament tenendo conto tal-eta' avvanzata tal-istess esponenti.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent qiegħed ukoll jopponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan iżjed u iżjed għaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru 2021 fejn l-intimat 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Arielle Agius, 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni u assenjazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Nicola Said nhar l-10 ta' Marzu 1973, il-fond de quo ġie assenjat lir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat ferm qabel l-1995. Illi di più, l-intimat stess jikkonferma fir-risposta tiegħu illi l-kera minnu mħallsa hija waħda ġusta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri illi li l-intimat Anthony Sammut huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Anthony Sammut u tal-mara tiegħu Rose Sammut 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) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat u tal-mara tiegħu, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Anthony Sammut <u>ma jeċċediex</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfa**</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 minn terran. Il-kostruzzjoni tal-post tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u hemm sinjali ta' ftit penetrazzjoni ta' ilma.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tar-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' tliet mija u tmenin elf elf Ewro (€380,000).

Ikkonsidra;

Illi l-intimati ppreżentaw stima ta' perit *ex parte* li vvaluta l-propjetà fl-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€160,000).

Illi rigward il-perizji, il-Bord jagħmel referenza għall-Arikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"**23.** (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *... omissis...*
>
> *Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2)membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu."*

Kif ukoll għall-Artikolu 23(3) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu."*

Illi mill-atti proċesswali ma jirriżultax li l-partijiet qablu li l-Bord għandu jistrieħ fuq ir-rapport *ex parte* preżentat u b'hekk il-Bord ma jistax japplika t-tieni *proviso* tal-Artikolu 23(1) appena ċitat fir-rigward tal-imsemmi rapport. Di più, jirriżulta li li l-membri tekniċi tal-Bord kienu <u>unanimi</u> fir-rapport tagħhom u b'hekk il-Bord huwa obbligat, ai termini tal-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 li joqgħod fuq ir-rapport tal-membri tekniċi. B'hekk, ir-rapport *ex parte* ppreżentat mir-rikorrenti ser jiġi skartat minn dan il-Bord.

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-*

[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).

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' sebat' elef u sitt mitt ewro (€7,600) 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-fond 66, Old Mill Street, Mosta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Sammut għal-ammont ta' sebat' elef u sitt mitt ewro (€7,600) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas 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-vertenza ġiet deċiża bil-preżenti sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur