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

Rikors Nru: 514/2022 LC

ALBERT GAMBIN U MARTU MARIA DOLORES SIVE MARY DORIS GAMBIN

VS

CARMEL BARTOLO U MARTU RITA BARTOLO

Illum, 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Albert Gambin (K.I. 719860M) u ta' martu Maria Dolores sive Mary Doris Gambin (K.I. 417662M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-Proprjeta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li qed jiġu minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Awwissu 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) 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fis-sena li fiha issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Carmel Bartolo (K.I. 349862M) u Rita Bartolo (K.I. 362860M) tas-17 ta' Jannar 2023, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) il-konjuġi Bartolo huma l-inkwilini tal-fond Flat 2 fil-bini bin-numru uffiċċjali 177 fi Triq Salvu Zammit f'Ħal Luqa; (ii) il-fond de quo huwa r-residenza unika tagħhom u huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq; (iii) illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta; (v) il-konvenuti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodu relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża; (vi) illi la darba d-dħul u l-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti; (vii) illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimati; (viii) illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021,

dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m’għandhiex tkun ir-rata massima ta’ tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna; u (ix) 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;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-18 ta’ Lulju 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 Ivan Cachia u l-Perit Alistair Avallone, ippreżentaw r-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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt[1] ta’ akkwist tat-13 ta’ Lulju, tas-sena elfejn u għoxrin fl-atti tan-Nutar George *sive* Jurgen Galea, ir-rikorrenti xtraw l-appartament internament numerat tnejn (2) fil-livell tal-ewwel sular, li jifforma parti minn korp ta’ bini uffiċċjalment numerat mija u sebgħa u sebgħin (177) fi Triq Salvu Zammit, qabel magħruf bħala Sqaq Numru Tnejn fi Triq il-Karmnu, Luqa.

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-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimati versu l-kera ta’ €279.56 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem. L-intimat Carmel Bartolo, bis-saħħa tal-kuntratt[2] tad-dsatax ta’ Frar tas-sena 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion akkwista l-*utile dominium temporanium* għaż-żmien li kien baqa’ minn wieħed u għoxrin sena, li kienu bdew jiddekorru mid-dsatax ta’ Ottubru tas-sena 1979 fir-rigward tal-fond *de quo*. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri u tali fond jikkostitwixxi 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 mid-dokumenti minnhom esebiti u d-dikjarazzjonijiet magħmula mill-istess intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmel Bartolo u Rita Bartolo huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

[1] Dok ‘AG 1’ a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. ‘AG2’ a fol. 33 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmel Bartolo u Rita Bartolo, 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' Carmel Bartolo u Rita Bartolo, 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 Carmel Bartolo u Rita Bartolo **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 appartament fl-ewwel sular, sovrastanti propjeta' ta' terzi u ċioe' fi Triq Salvu Zammit Luqa. Il-fond għandu l-arja tiegħu. Il-fond jidher illi kien jagħmel parti minn dar li ġiet suddiviża f'żewġ appartamenti. Il-fond jammonta għal madwar 95 metru kwadru internament u 100 metru kwadru esternament.

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-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, fl-ammont ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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 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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

---

[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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-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 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 Carmel Bartolo (K.I. 349862M) u Rita Bartolo (K.I. 362860M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati Carmel Bartolo (K.I. 349862M) u Rita Bartolo (K.I. 362860M) jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-appartament numerat tnejn (2) li jifforma parti minn korp ta’ bini uffiċċjalment numerat mija u sebgħa u sebgħin (177) fi Triq Salvu Zammit, Luqa, 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 Carmel Bartolo u Rita Bartolo għall-ammont ta’ erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena, u jordna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* 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 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur