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

Rikors Nru: 323/2022 LC

ANTHONY BONELLO
(K.I. 388149M)

VS

LUCIA TALIANA

(K.I. 652249M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Bonello (K.I. 388149M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj skond il-liġi u r-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011 kif emendat minn żmien għal żmien; SL 16.11);

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji td-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond u jikkundanna lill-intimat jivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan il-Bord u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xieraq nkluż li jistabbilixxi l-kumpens li għandu jħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond sakemm irodd il-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lir-rikorrenti;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi sabiex jibqa' fil-kirja (a) jirrevedi u jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas skond il-liġi fl-ogħla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xieraq ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 skond il-każ.

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha neċessarji u opportuni skond il-liġi.

Ra d-dokumenti anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-20 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera

għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra risposta ta' Lucia Taliana tat-12 ta' Lulju 2022; fejn sommarjament eċċepiet illi; (i) preliminarjament sta għar-rikorrenti li jġib prova suffiċjenti tat-titolu li huwa jgawdi fuq il-fond bl-indirizz numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq Numru 4, Ħal-Qormi; (ii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandha 'l fuq minn sebgħin (70) sena, hija għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li tirċievi mill-Gvern ta' Malta u m'għandha ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjera biex ma tispiċċax barra fit-triq. L-esponenti għalhekk tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv; (iii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitlu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu; (iv) dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka 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 XXIV tas-sena 2021; (v) fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-

esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi ġiet imħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva u (vi) fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-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-12 ta' Mejju 2022 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 Robert Musumeci u l-Perit Cleaven Tabone, 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-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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-Att ta' donazzjoni tal-15 ta' Ġunju 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel,[1] ir-rikorrenti Anthony Bonello akkwista l-fond bl-arja tiegħu, senjatament l-fond numru 7 fi sqaq numru 4, f'Main Street, Ħal Qormi.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent fir-rikors promotur jiddikjara illi l-fond mertu dawn il-proċeduri kien ġie mikri lill-intimata qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u llum il-kera hija ċirca mitejn u għaxar (€210.00) Ewro fis-sena. L-intimata, fin-nota ġuramentata tagħha li hija preżentat bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tagħha, tikkonferma bil-ġurament illi hija ilha tirrisjedi fil-fond għal dawn l-aħħar ħamsa u ħamsin sena. Hija tikkonferma wkoll illi illum hija tirrisjedi waħedha fil-fond mertu dawn il-proċeduri, u dana peress li żewġha ilu nieqes tmintax – il sena, peress li oriġinarjament l-lokazzjoni relattiva kienet f'isem żewġha u f'ismha.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Lucia Taliana, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] A fol. 36 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Lucia Taliana, kkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Lucia Taliana, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) 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 Lucia Taliana **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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'residenza ta' żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu żewġ faċċati li jiltaqgħu f'kantuniera. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

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' mitejn u ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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**[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 tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

Deċide:

[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).

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-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata Lucia Taliana tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond Numru 7, Triq il-Kbira, Sqaq Nru. 4, Ħal Qormi, 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-intimata Lucia Taliana għall-ammont ta' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena u jordna lill-intimata Lucia Taliana tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata 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 ir-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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