BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 997/2021 LC

STEFANOTIS COMPANY LTD (C-8784)

VS

PAUL TONNA (K.I. 238352M)

MARY TONNA (K.I. 469552M)

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Stefanotis Company Ltd (C-8784) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
   a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), Triq l-Imħażen, Mdina;

b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni talba favur l-esponenti;
c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), Triq l-Imħażen, Mdina, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-22 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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) il-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-inkwilin jissodisfa it-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 ta' Paul Tonna (K.I. 238352M) tal-25 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) in linea preliminari il-ġudizzju ma jistax ikun wieħed inegru peress li l-kirja mertu ta' din l-azzjoni kienet ingħatat lill-esponenti u lil martu Mary Tonna (K.I. 469552M); (ii) illi ir-rikorrenti irid jipprova t-titolu tiegħu fuq il-propjeta' mertu ta' din l-azzjoni u (iii) illi finalment, kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponent jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Di piu, l-esponent u martu huma anzjani, ilhom jabitaw fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom mill-1974, u għandhom bħala introjtu biss il-pensjoni tal-esponenti Paul Tonna u ma għandhomx post ta' abitazzjoni alternattiva.

Ra illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2022, l-intimat irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu, u dana in vista tad-digriet tal-Bord mogħti fl-istess seduta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar 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 Arielle Agius u l-Perit Duncan Mifsud, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi huwa ddikjarat fir-rikors promotur illi s-soċjeta' rikorrenti hija llum il-propjetarja tal-fond bin-numru erbgħa u għoxrin (24) fi Triq l-Imħażen, Mdina u dana wara li hija akkwistat id-dirett dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal sal-14 ta' Awwissu 2015, u s-sussegwenti propjeta' tal-istess fond mill-Kurja Arċiveskovali ta' Malta, u dana bis-saħħa tal-kuntratt[1] tat-22 ta' Mejju tas-sena 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Dawn il-fatti huma kkonfermati bil-ġurament minn Joseph Formasa Gauci bis-saħħa tal-affidavit[2] tiegħu esebit in atti.

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 s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur jinsab ddikjarat illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena, ossija l-kera stabbilita bl-Att X tal-2009, u biż-żidiet skond il-liġi. Fl-affidavit

[1] A fol. 38 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 21 tal- atti proċesswali.

tiegħu, Joseph Formosa Gauci, jikkonferma illi s-soċjeta' rikorrenti ma tistax tbiegħ il-propjeta' *de quo* jew jieħdu minnha kera li tirrifletti s-suq tal-lum, u dana minħabba kirja li jgawdi minnha l-inkwilin. L-intimati fir-risposta minnhom preżentata jikkonfermaw illi il-kirja *de quo* kienet ingħatat lilhom it-tnejn.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoniet tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Paul Tonna u Mary Tonna, huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Paul Tonna u Mary Tonna ikkalkolat 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(4) tal-istess Regolamenti.

Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Paul Tonna u Mary Tonna, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **dan jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija. Dana jingħad peress li kemm Paul Tonna kif ukoll Mary Tonna twieldu fis-sena 1952, u għalhekk japplika fil-konfront tagħhom ir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li jistipula illi '*sabiex persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000).*' Fil-każ ta' persuni miżżewġa, ir-Regolament 9 jistipula illi: "*Fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġu konġuntivament".* Mit-test tal-mezzi tal-intimati, jirriżulta

illi l-intimati kellhom kapital li jeċedi s-somma indikata fil-perjodu relevanti.

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 Paul Tonna (KI 238352M) u Mary Tonna (KI 469552M) **jeċċedu** l-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **ma jissodisfawx** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk, ġialadarba, l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula:-

> *(4) Fejn il-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 li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

B'hekk f'dan l-istadju il-Bord irid jistabilixxi l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal perjodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport tal-Periti tal-Bord il-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar 24, fuq Triq l-Imħażen. Il-propjeta' tinsab f'kantuniera ma' Triq San Pietru, mibnija fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-propjeta' għandha arja interna ta' madwar 80.77 metru kwadru u arja grossa ta' madwar 140.76 metru kwadru. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Jidher li l-propjeta' inbniet madwar 400 sena ilu u skond il-pjanti tas-sena 1968, jidher li l-propjeta' kienet diġa' mibnija.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€475,000).

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tal-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti fir-rigward tal-perjodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni, 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*

[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).

> *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-kumpens għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kumpens li għandu jkun imħallas lir-rikorrenti għall-perjodu ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tal-ewwel talba fir-rigward tat-test tal-mezzi tal-intimati stante li l-istess test tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni, filwaqt li jidditermina illi l-intimati Paul Tonna u Mary Tonna ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa' t-tieni talba u konsegwentement ixolji l-kirja favur l-intimati Paul Tonna u Mary Tonna tal-fond numru erbgħa u għoxrin (24), Triq l-Imħażen, Mdina u jippermetti lill-intimati Paul Tonna u Mary Tonna żmien ta' sentejn (2) mil-lum sabiex jivvakaw mill-fond numru erbgħa u għoxrin (24), Triq l-Imħażen, Mdina filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati Paul Tonna u Mary Tonna lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo* fis-somma ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena u jordna lill-intimati Paul

Tonna u Mary jħallsu il-kumpens hekk likwidat lis-soċjeta' rikorrenti, 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.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu esklussiv tal-intimati.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur