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

Rikors Nru: 691/2022 LC

EUGENIO BARTOLO (K.I. 596661M)

VS

FRANCIS POLIDANO (K.I. 612943M)U
MARY POLIDANO (K.I. 253045M)
U
L-AWTORITA TAD-DJAR GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

Illum, 01 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Eugenio Bartolo (K.I. 596661M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. jara jekk l-intimati jissodisfawx jew le it-test tal-mezzi u

II. f'każ negattiv u ċioe f'każ li ma jgħaddux minn dan it-test, allura jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji u opportuni ai termini tal-artiklu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tal-2021 u kwindi jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond wara li jagħti perjodu ta' mhux aktar minn sentejn lill-intimati għal dan l-iskop u dan wara li jistabbilixxi wkoll il-kumpens xieraq għal dan il-perjodu pagabbli lir-rikorrenti

III. f’każ li fattwalment, bil-maqlub, l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmija liġi, allura l-istess Bord jogħġbu jiffissa l-kera xieraq fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-artiklu 4A(2) tal-imsemmi Att billi jiġi l-ewwel nett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, okkorrendo per mezz tan-nomina tal-appositi periti imqabbda minn dan il-Bord, biex imbagħad jirrevedi u jistabbilixxi l-kera xieraq li ma jeċċediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-imsemmi valur tal-proprjeta stmata abbażi tal-valur tal-1 ta’ Jannar 2022,

IV. jordna fl-aħħar nett illi tali żieda tkun applikabbli mid-data tal-preżentata ta’ dan ir-rikors u dan ai termini ta’ dak provdut fis-subartiklu (6) tal-artiklu 4(A) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u

V. b’riserva li jekk ikun il-każ, l-istess rikorrenti ikun jista’ jitlob kwalsiasi awment ieħor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil ieħor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet li jkunu lilhom permessi skond liġi, fosthom anke li jagħmlu tajjeb għall-ħsarat kaġunati fil-fond tagħhom u potenzjalment anke l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati mill-fond de quo – kollox skond kif intqal fuq u għar-raġunijiet hemm premessi.

B’riserva ta’ kull dritt ieħor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjeż kontra l-intimati u jew kontra l-Awtorita tad-Djar li minn issa jibqgħu inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-14 ta’ Ottubru 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata 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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (iv) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Francis Polidano (K.I. 612943M) u ta' Mary Polidano (K.I. 253045M), sommarjament, eċċepew illi: (i) fl-ewwel lok, l-intimati Francis Polidano u Mary Polidano jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond bl-isem *Julie*, bin-numru 85, Triq San Luqa, Ġ'Manġia; (ii) fil-mertu, l-esponenti huma pensjonanti u ċertament illi huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u l-kapital tiegħu fil-perjodu relattiv; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom jħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu; (iv) illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw 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) illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord ikun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-

esponenti, l-Awtorita tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issibu residenza alternattiva u (vi) l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom 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 l-Gvern inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 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 Stephanie Cassar u l-Perit Mark Caruana, ippreżentaw ir-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-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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni Emfitwetika ppublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza nhar il-31 ta' Lulju 2001, l-intimati akkiwstaw il-fond de quo b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien 21 sena mill-31 ta' Lulju 2001, liema konċessjoni emfitewrtika ntemmet nhar it-30 ta' Lulju 2022, ossija 20 jum qabel l-intavolar tal-preżenti proċeduri.

Illi jirriżulta li l-konċessjoni odjerna hija tiġdid ta' konċessjoni emfitewtika oriġinali li saret permezz tal-Att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ppublikata min-Nutar Dottor Joseph Gatt nhar l-11 ta' Jannar 1967 għall-perjodu ta' sbatax-il sena, liema konċessjoni reġgħet ġiet istitwita għal żmien 21 sena permezz tal-Att ta' konċessjoni Emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Gatt fit-28 ta' Marzu 1978.

Illi min-naħa l-oħra jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti huwa l-eredi tad-subdiretum dominum Emanuel Grech u dan in forza ta' testment ta' l-istess Emanuel Grech redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard nhar l-14 ta' Lulju 201 fejn l-istess rikorrenti b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta propjetà.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini ta' l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Francis u Mary konjuġi Polidano 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 tal-intimati, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Francis u Mary konjuġi Polidano ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-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 f' terran mifrux fuq l-ewwel u t-tieni sular. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. L-istruttura hija ta' qabel l-1968 u tinsab f'żona ta' żvilupp fil-Pietà.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies, linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal tlett mija u għoxrin elf Ewro (€320,000).

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-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' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fil-ħames talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob lil din il-Qorti kwalsijasi awment ieħor jew bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera, inkluż li jagħmlu tajjeb għall-ħsarat ikkaġonati b'tort tagħhom, inkluż potenzjalment l-iżgumbrar tagħhom;

Illi fl-ewwel lok, rigward it-talba għall-bdil fil-kondizzjonijiet jew riżarċiment ta' ħsarat, ma tressqet ebda prova li timmilita a favur li din it-talba tintlaqa'. Fit-tieni lok, il-kondizzjonijiet mitluba mir-rikorrenti permezz ta' din it-talba huma diġà regolati bil-liġi u dan 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).

Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi minn tali regolamentazzjoni.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Francis u Mary konjuġi Polidano jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Julie, 85, Triq San Luqa, G'Mangia 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 Francis u Mary konjuġi Polidano għal-ammont ta' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu 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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-awment tal-kera ġie kkwantifikat permezz ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba;

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur