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

Rikors Nru: 477/2021 LC

LEANNE ELLUL (K.I. 472289M)

vs

JOSEPH DARMANIN (K.I. 665032M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 02 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Leanne Ellul (KI 472289M) datat it-12 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Darmanin, bil-karta tal-identità numru 665032M ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u

fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis f'dan il-każ;

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 62, Meadows, Triq Dun Pawl, Ħal Luqa, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Joseph Darmanin (KI 665032M) jibda jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat, Joseph Darmanin (KI 665032M, ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subbizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi ppreżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Darmanin datata l-21 ta' Ottubru 2021 fejn eċċepixxa, sommarjament, illi (i) huwa m'għandu ebda propjetà oħra fejn jista' jirrisjedi għajr il-propjetà *de quo*, minnu

mikrija; (ii) huwa jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax barra fit-triq peress li m'għandux mezzi biex jakkwista propjetà oħra u l-età avvanzata tiegħu ma tippermettilux jakkwista self bankarju; (iii) huwa jissodisfa bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulat mil-liġi; (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimat f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond *de quo* u (vii) il-posizzjoni tiegħu hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa' l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-29 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Valerio Schembri u l-Perit Alistair Avallone ppreżentaw 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 tal-kera tal-fond 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Joseph Darmanin huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-att ta' kompro-vendita ppreżentat mir-rikorrenti[1] ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Debono nhar il-11 ta' Jannar 2017 jirriżulta li r-rikorrenti akkwistat il-fond numru 62, "Meadows", Triq Dun Pawl, Luqa, mill-poter ta' diversi vendituri lkoll f'ishma differenti iżda li flimkien jimportaw it-total tal-ishma. Di più, fl-affidavit tagħha[2], ir-rikorrenti tikkonferma illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat għal aktar minn erbgħin (40) sena. Tgħid li hi tirċievi l-kera mingħand l-intimat.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku u mill-affidavit appena msemmija. B'hekk, abbażi ta' dan l-Att u dikkjarazzjoni il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Leanne Ellul hija effettivament sid il-kera tal-propjetà *de quo* u konsegwentement għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi din il-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

[1] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "LE" a fol. 28 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Joseph Debono għal dan l-aħħar ħamsin sena, wara li kien ġie lokat mill-ante causa tagħha. Tgħid li llum għandu l-kera ta' €210 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, bl-awment iseħħ kull tlett snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Tgħid fl-affidavit tagħha[3] li hi tirċievi l-kera mingħand l-intimat u li tħoss li l-kera hekk riċevuta m'hijiex ġusta mal-valur tal-propjetà *de quo*.

Illi da parti tiegħu, l-intimat jistqarr illi huwa jiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċax barra fit-triq, liema dikkjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord, tammonta għal konferma li hu tassew inkwilin tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet u fid-dawl li dawn ma ġewx ikkontestati mill-ebda parti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Darmanin huwa tassew l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond nru 62, "Meadows", Triq Dun Pawl, Ħal-Luqa.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Darmanin 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Darmanin, ikkalkolat 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(6) 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-

[3] Ara dok "LE" a fol. 28 tal-atti proċesswali

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 l-intimat Joseph Darmanin ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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'maisonette* fl-ewwel sular bl-arja tal-bejt ta' fuqu, u b'aċċess mill-bieb ta' barra għall-intrata u t-tromba tat-taraġ. Il-fond jinsab viċin il-knisja parrokkjali u l-pjazza ewlenija ta' Ħal Luqa. Il-fond huwa fi stat finished u l-finituri huma fuq stil antik però fil-maġġoranza tagħhom huma fi stat tajjeb ta' manutensjoni. L-istruttura tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u fil-maġġoparti minn soqfa bix-xorok u bit-travi tal-injam miżbugħin. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Il-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparison method*; (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma xogħolijiet relatati għal upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards tal-lum; huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fis-suq ħieles mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000).

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**[4]**,** 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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef, sitt mija u tmenin Ewro (€4,680) fis-sena.

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 li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

[4] **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).

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f’ 62, “Meadows”, Triq Dun Pawl, Ħal-Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Darmanin lir-rikorrenti Leanne Ellul għal-ammont ta’ erbat’ elef, sitt mija u tmenin Ewro (€4,680) fis-sena.

3. Jilqa in parte t-tielet talba billi filwaqt li jordna u jikkundanna lil Joseph Darmanin iħallas lir-rikorrenti l-kera ta’ erbat’ elef, sitt mija u tmenin Ewro (€4,680) fis-sena, jiċħad dik il-parti fejn l-awment għandu jkollu effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern u minflok jordna li dan l-awment jibda jitħallas b’efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat