Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 818/2021 LC

Wayne Paul Dingli (K.I. 520966M)
Marie Therese Dingli (K.I. 394168M)
Jacqueline Vella Dingli (K.I. 260871M)
Paolo Dingli (K.I. 795437M)

vs

Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M)
Awtorita’ tad-Djar

Illum, 13 ta’ Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Wayne Paul Dingli (K.I. 520966M), Marie Therese Dingli (K.I. 394168M), Jacqueline Vella Dingli (K.I. 260871M) u Paolo Dingli (K.I. 795437M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Aronde,

Triq Sant Aristarku, Rabat, Malta, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioe' is-sena li matulha ġie prezentat ir-rikors, u sabie jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill-Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M) jħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordinijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-23 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-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) illi l-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 t-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 tal-intimat Giuseppe Tonna tat-13 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) huwa anzjan ta' 87 sena, u għalhekk jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax barra fit-triq u huwa jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv; (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jawmenta l-kera, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra inkluż (imma mhux limitat), l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huwa għamel fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimat, *et cetera*, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-liġi. Dan għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali lanqas jiflaħ iħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess artikolu; u (iii) fi kwalunkwe każ il-posizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, hija l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimat wettaq 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 David Cilia u l-Perit Carmel Farrugia ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Anthony Abela fil-11 ta' Novembru 1992, Paolo Dingli ikkonċeda lir-rikorrenti Wayne Paul Dingli u Jacqueline Vella Dingli b'titolu ta' enifitewsi perpetwa l-mezzanin fit-tielet sular bl-isem "Aronde" fi Triq Aristarku, Rabat.

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-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-att tal-25 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, ir-rikorent Paolo Dingli ikkonċeda b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Giuseppe Tonna, il-fond *de quo*, b'ċens annwu u temporanju ta' Lm45.00c fis-sena. Kif jirriżulta mill-istess att, tali konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja kienet għal żmien ta' sbatax – il sena b'effett mill-1 ta' Ġunju 1966. Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi mal-iskadenza tas-subenfitewsi temporanja fil-31 ta' Mejju 1983, l-intimat baqa' jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu ai termini tal-Att XXIII tal-1979. In oltre', kif jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontroll li jġib in-numru 27892/91, l-istess fond ġie dekontrollat wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika. In oltre', l-intimat innifsu kkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni peress li fir-risposta tiegħu huwa eċċepixxa illi huwa jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax barra fit-triq.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Giuseppe Tonna huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Giuseppe Tonna, 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 ta' Giuseppe Tonna, 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.

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 Giuseppe Tonna **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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-propjeta in kwistjoni tikkonsisti f'maisonette fit-tielet sular, bin-numru uffiċjali 51, bl-isem Aronde, ġewwa Triq San Aristarku, kantuniera ma' Triq San Ġwann, l-Għammied, ir-Rabat. Il-fond għandu *site area* ta' cirka 90 metru kwadru, b'faċċata ta' ċirca 13.0 metru fuq Triq San Aristarku u faċċata oħra ta' ċirka 7.0m fuq Triq San Ġwann l-Għammied. Il-kostruzzjoni tal-post, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa li huma tal-konkos u li jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u sittin elf ewro (€160,000).

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**[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' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu 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.

---

[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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Aronde, Triq San Aristarku, Rabat, Malta, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba, u jordna illi l-kera tal-fond Aronde, Triq San Aristarku, Rabat, Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena;

4. Jilqa' ir-raba' talba u jikkundanna lil Giuseppe Tonna (K.I. 0668235M) iħallas il-kera hekk awmentata, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta erba' skandenzi ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

5. Jiċħad il-ħames talba, stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur