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

Rikors Nru: 278/2022 LC

MARTIN LENTINI (K.I. 711962M), JOHN LENTINI (K.I.406557M), PATRICK LENTINI (K.I. 199473M), MARY JOSEPHINE MAGĦRUFA BĦALA MARION SALIBA (K.I.541754M), CARMEN MAGĦRUFA BĦALA LINA AQUILINA (K.I.474256M) U FRANCIS LENTINI (K.I. 107232M)

vs

ANTHONY DALFONSO (K.I 945547M) U EMANUELA MAGĦRUFA BĦALA LILIAN DALFONSO (K.I. 542645M)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Martin Lentini (K.I. 711962M), John Lentini (K.I. 406557M), Patrick Lentini (K.I. 199473M), Mary Josephine magħrufa bħala Marion Saliba (K.I. 541754M), Carmen magħrufa bħala Lina Aquilina (K.I.474256M) u Francis Lentini (K.I. 107232M)

fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Illi f'każ li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

   a. Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati jew minn minnhom lir-rikorrenti għal kera tal-fond numru 16, Gafa, Street, Ħamrun u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess mezzanin fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022; u

   b. Tordna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbiilta fit-talba preċedenti;

II. *Jew* alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

   a. Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw il-fond numru 16, Gafa Street, Ħamrun;

   b. Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond *de quo* fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiiti fit-talba preċedenti;

   c. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-26 ta' Mejju tas-sena 2022 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 l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis ta-defunti awturi tagħhom; (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-inkwilini jissodisfaw 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-intimati Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso datata t-3 ta' Ġunju, 2022, fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn illi (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilhom b'titolu ta' kera; (iii) illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati dejjem ġiet aċċettata mir-rikorenti; (iv) illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (v) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida

imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri; (vi) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġetta għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (vii) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimati u (viii) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 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 Kylie Anne Borg Marks u l-Perit Joseph Bondin ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ akkwist fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel datat it-29 ta’ Awwissu tas-sena 1947, Vincenzo Lentini, akkwista il-fond numru 16, Gafa Street, Ħamrun. Permezz tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti John Lentini, li huwa n-neputi tal-imsemmi Vincenzo Lentini, jikkonferma illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond fl-intier tiegħu, iżda mhux fi kwoti ugwali. John Lentini jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi n-nannu tiegħu, l-imsemmi Vincenzo Lentini u martu Victoria Lentini, mietu *ab intestato*, u il-propjeta *de quo* intirtet mir-rikorrenti Francis Lentini u ħutu Mary Aquilina nee Lentini, Ersilia *sive* Elsie Lentini u Arthur Lentini. Mill-affidavit ta’ John Lentini jirriżulta illi Arthur Lentini miet ġuvni mingħajr tfal u mingħajr testment u għalhekk ħalla bħala werrieta tiegħu lil ħutu Francis Lentini, Mary Aquilina nee Lentini u Ersilia *sive* Elsie Lentini. Mill-istess affidavit, jirriżulta wkoll illi Mary Aquilina ġiet nieqsa u ħalliet bħala eredi lill-uliedha, iż-żewġ rikorrenti Carmen *sive* Lina Aquilina u Mary Josephine *sive* Marion Saliba nee Aquilina. Ersilia Lentini mietet fit-23 ta’ Ottubru tas-sena, u bis-saħħa tal-att ta’ dikjarazzjoni causa mortis datat is-17 ta’ Diċembru 2019 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, wirtuha skond il-liġi r-rikorrenti John Lentini, Martin Lentini, Patrick Lentini, Marion Saliba, Carmen Aquilina u Francis Lentini.

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 r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi il-fond numru 16, Gafa' Street, Ħamrun, ilu mikri lill-familja Dalfonso sa minn qabel is-sena 1995, u dan kif jirriżulta mill-kopja[1] tal-ktieb tal-kera esebita in atti. L-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo* b'titolu validu fil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess u mil-kopja tal-ktieb tal-kera, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso, 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' Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso, 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.

[1] Dok. "D2" a fol. 27 sa 26 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'*maisonette* fuq il-pjan terran, bl-indirizz numru 16, Triq Gafa', Ħamrun. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 3.7 metri tagħti fuq it-triq. Il-fond għandu l-użu esklussiv tal-bejt żgħir fuq il-kamra tal-ħasil imma ma għandux aċċess għal bjut oħra fuq il-fond. L-art tal-kmamar hija ppavimentata bil-madum taċ-ċeramika. Il-fond jidher li hu f'kundizzjoni aċċettabli ta' manutenzjoni, għalkemm is-saqaf tal-kamra tal-banju jidher li daħallu l-ilma u għandu xi ħsara. Jidher li daħal ukoll l-ilma fis-saqaf tal-kamra tas-sodda u fis-saqaf tal-kċina. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ li jidhru funzjonabbli iżda mhux eskluż li għandhom jiġi mibdula f'każ ta' renovazzjoni tal-fond.

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 2022, fl-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

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-intimati u tal-età tagħhom, 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 ewro (€3,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom 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.

[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).

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba, u jordna illi l-kera tal-fond numru 16, Gafa’ Street, Ħamrun, 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 Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso għall-ammont ta’ tlett elef ewro (€3,000) fis-sena u jordna illi l-intimati Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso iħallsu lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati Anthony Dalfonso u Emanuela *sive* Lilian Dalfonso jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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