**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 1076/21 LC

**ANTHONY BORG BONACI (K.I. 331538M)**

*VS*

**JOSEPH TANTI (K.I. 132051M) U JANE TANTI (K.I. 833955M)**

Illum, 27 ta’ Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Anthony Borg Bonaci (K.I. 331538M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b’applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu xierqa u opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe’, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-

artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;

III. F'każ illi jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva favur l-Intimati, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-attur għandu jipproduċi u jesebixxi d-dikjarazzjoniji causa mortis tad-defunt Elia Borg Bonaci; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Joseph Tanti (K.I. 132051M) u Jane Tanti (K.I. 833955M) tal-15 ta' Ġunju, 2022, fejn sommarjament eċċepixxew illi (i) preliminarjament ir-rikorrenti jrid jipprova t-titolu li bih

jippretendi li jista' jintavola din il-kawża; (ii) illi mhuwiex kontestat il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 100, Triq Ċensu Bugeja, Ħamrun, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (iii) illi huma għandhom wieħed u sebgħin (71) sena u sebgħa u sittin (67) sena rispettivament u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħhom ma jeċċedux is-somom stipulati mil-liġi; (iv) illi l-mezzi tagħhom huma limitati ħafna, kif ser jiġi pruvat fil-kors tal-kawża; l-introjtu tagħhom jikkonsisti prinċipalment f'pensjoni; (v) illi huma jissodisfaw it-test tal-mezzi, u għalhekk it-tieni talba għall-iżgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda u (vi) huma m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 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 Robert Musumeci u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità 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 kif jirriżulta mill-Att ta' diviżjoni ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fil-21 ta' Marzu tas-sena 1974,[1] ir-rikorrenti Anthony Borg Bonaci ġie assenjat it-terran numru mija (100) fi Triq Vincenzo Bugeja Ħamrun u dan mill-eredità indiviża ta' missieru Elia Borg Bonaci.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimati peress li d-*dante causa* tiegħu kien ikkonċeda b'titolu ta' kera l-imsemmi fond lill-intimati u fil-preżent l-intimati iħallsu l-kera fis-somma ta' mitejn u tmien ewro u erbgħatax – il ċenteżmu (€208.14) fis-sena pagabbli bi skadenzi ta' tlett xhur. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond de quo, b'titolu validu fil-liġi ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-fatt li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera huwa wkoll kkonfermat bil-ġurament mill-intimat Joseph Tanti, bis-saħħa tal-affidavit[2] tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess kemm fir-risposta tagħhom, kif ukoll fl-affidavit appena imsemmi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Tanti u Jane Tanti huma effetivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

[1] Dok "MB" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "JT" a fol. 20 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Tanti u Jane Tanti, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Joseph Tanti u Jane Tanti, 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(5) 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 Joseph Tanti u Jane Tanti **ma jeċċedux** 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 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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fil-pjan terran sottoposta propjeta' ta' terzi ħlief għal parti żgħira fuq wara nett. Il-faċċata tal-fond għandha kejl ta' ċirca 2.83 metri. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma

stallati u fi stat funzjonabbli. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut.

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' disgħin elf ewro (€90,000).

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**[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 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*.

---

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ elf u tmien mitt ewro (€1,800) 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 t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati Joseph Tanti u Jane Tanti jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera għall-fond bl-indirizz 100, Triq Ċensu Bugeja, il-Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Tanti u Jane Tanti għall-ammont ta’ elf u tmien mitt ewro (€1,800) fis-sena, u jordna illi l-intimati Joseph Tanti u Jane Tanti iħallsu lir-rikorrenti, 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’ kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. 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 tbgħati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**