QORTI TAL-MAĠISTRATI - MALTA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Rikors Nru: 236/2022 LC

BERNARD DIMECH (K.I. 327039M) U ANNA DIMECH (K.I. 848638M)

VS

ANTHONY BARTOLO (K.I. 716852M)

Illum, 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Bernard Dimech (K.I. 327039M) u Anna Dimech (K.I. 848638M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond bin-numru tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Bastjan, Ħal Għaxaq;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti għalll-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-imsemmi fond bin-numru tlettax ittra 'A' (13A), fi Triq San Bastjan, Ħal Għaxaq, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu, u dan mid-data tal-iskadenza li jmiss 'il quddiem.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni u għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tagħhom, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Novembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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 it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Bartolo (K.I 716852M) tat-2 ta' Novembru 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok u preliminarjament ir-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-proprjeta mertu tal-azzjoni u/jew il-*locus standi* tiegħu f'tali proċeduri u wkoll l-applikabilita' tal-imsemmi art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) fit-tieni lok jingħad li, internament mingħajr preġudizzju għas-surreferit u f'każ li jirriżulta li l-art 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa tassew l-artikolu applikabbli għall-każ in eżami, dan l-Onorabbli Bord għandu debitament jikkunsidra ċ-ċirkostanzi kollha partikulari tal-esponenti. B'mod partikulari għandu jiġi kkunsidrat li l-esponenti huwa raġel armel ta' sebgħin (70) sena u li jgħix esklusisivament fuq il-pensjoni tiegħu. Kif ser jirriżula f'aktar dettall matul it-trattazzjoni tal-kawża l-mezzi tal-esponenti huma ferm limitati u kwindi huwa ċar li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun effettiva mid-data tas-sentenza finali skond każistika kostanti u tiġi assorbita mill-Awtorita tad-Djar; (iii) Illi ċertament ma jeżistu ebda ċirkostanzi li jistgħu b'xi mod jiġġustifikaw l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond abitat minnu bħala l-unika residenza ordinarja tiegħu, dan tenut kont wkoll taċ-ċirkostanzi tiegħu, inklużi dawk finanzjarji, u kif ser jiġi pruvat matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża; (iv) illi ulterjorment huwa ċar li, avut rigward għat-test tal-mezzi mitlub mill-esponenti, l-esponenti jikkwalifika għall-għajnuna kollha konċessa lil persuni fil-pożizzjoni tiegħu mill-Istat Malti u dan skond l-iskemi applikabbli. F'tali rigward huwa jitlob li, tenut kont tas-sitwazzjoni tiegħu, ma tiġi fis-seħħ ebda żieda fil-kera fin-nuqqas ta'

għajnuna Statali f’tali rigward; (v) illi fir-rigward tal-informazzjoni personali tal-esponenti dan l-Onorabbli Bord huwa mitlub li minn issa sabiex jipprovdi għal dawk il-prekawżjonijiet, u/jew ordnijiet partikulari intiżi sabiex jiżguraw il-privatezza tal-informazzjoni miġbura u l-inaċessibilita’ għal terzi persuni mhux partijiet f’din l-azzjoni; (vi) illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attur. Fi kwalunkwe każ l-esponenti m’għandu jkun tenut li ssofri ebda spejjeż naxxenti minn din il-proċedura.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-25 ta’ April 2022, 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 Josianne Vassallo u l-Perit Joseph Bondin, ippreżentaw 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 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-sid

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

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] tas-16 ta' Mejju tas-sena 1970, fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, ir-rikorrenti akkwsitaw b'titolu ta' *datio in solutum* il-fond numru 13A fi Tri San Bastjan, Ħal Għaxaq.

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 hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond jinsab mikri lill-intimat Anthony Bartolo bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri u tali fond jikkostitwixxi l-unika residenza ordinarja tiegħu.

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 Anthony Bartolo huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anthony Bartolo, kkalkolat 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(6) tal-istess

[1] A fol. 42 tal-atti proċesswali.

Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Anthony Bartolo, kkalkolat 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(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 Anthony Bartolo **ma jeċċediex** 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 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'propjeta fuq sular wieħed li qiegħda f'sqaq b'numru 13A, Triq San Bastjan, Għaxaq. L-art li l-fond qiegħed mibni fuqu hu t'ammont ta' 79 metru kwadru. Mill-bieb ta' barra prinċipali wieħed jidħol ġo kamra laterali, li tagħti għal barra t-triq u għal ġol kċina u kamra ta' ikel, li għandhom tieqa li tagħti għal barra t-triq u għal ġol bitħa nterna u *spare toilet*. Il-fond għandu żewġt kmamar tas-sodda.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, fl-ammont ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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-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 tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat Anthony Bartolo (K.I. 716852M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat Anthony Bartolo (K.I. 716852M) jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru tlettax ittra 'A' (13A) fi Triq San Bastjan Ħal Għaxaq 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-intimat Anthony Bartolo (K.I. 716852M) għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena, u jordna lill-intimat Anthony Bartolo iħallas 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.

4. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur