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

Rikors Nru 488/2022 LC

PETER BILOCCA (K.I. 32743M) U MARTU EMMA BILOCCA NEE SCICLUNA (K.I. 657643M) GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

VS

FRANCIS ABELA (K.I. 205647)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Peter Bilocca u martu Emma Bilocca fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat hija l-inkwilina tal-esponenti fil-fond numru 40, Triq il-Kanun Santa Venera, u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija

intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-istess Francis Abela ai termini tal-Artikolu 4A (3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skond dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi oħra rilevanti, jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Frar 2023, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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; u (iv) 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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Francis Abela tal-25 ta' Jannar 2023, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi preliminarjament jiġi eċċepit ili l-fond li fih jirrisjedi l-esponenti huwa bin-numru 404 mhux 40.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jiddikjara li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 404, Triq il-Kanun, Santa Venera taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

3. Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponenti ma jsib ebda oġġezzjoni li jissoġġetta ruħu għat-test tal-mezzi, mil-liema ser jirriżulta li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

5. Illi l-esponenti jopponi għar-raba' u ħames talbiet, liema talbiet għandhom jiġu miċħuda.

6. Illi l-esponenti jirrileva illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi.

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 Fenech u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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-fakultà lis-sid tal-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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita 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 jirriżulta illi r-rikorrenti Peter Bilocca akkwista l-fond *de quo* permezz tal-Att ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-21 ta' Ġunju 1961. Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi żżewweġ fl-1962 u għamlu żmien jirrisjedu f'dan il-fond. Fl-1967 hu kera l-fond lill-intimat Francis Abela u ilu hekk mikri sal-ġurnata tal-lum.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Francis Abela 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Francis Abela 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 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'mezzanin li jinsab fl-ewwel sular. Il-fond jisab fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jidher li jinsabu fi stat tajjeb u aċċettabbli ta' manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak riportat fir-rapport tagħhom kif ukoll il-lokal, il-posizzjoni u kondizzjoni tal-post, jistmaw il-valur tal-propjeta kif deskritta fir-rapport tagħhom bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fl-ammont ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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**[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"*

[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).

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 sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Francis Abela huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 40, Triq il-Kanun, Santa Venera;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 40, Triq il-Kanun, Santa Venera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Francis Abela għal-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li dawn il-proċeduri qed jiġu definittament konklużi bil-preżenti;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità 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