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

Rikors Nru: 203/2022 LC

CARMELA SIVE CARMEN TONNA (K.I. 87258M) U
ANTHONY LAUTIER (K.I. 521164M)

VS

VITTORIA BARBARA (K.I. 755548M)

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmela sive Carmen Tonna (K.I. 87258M) u Anthony Lautier (K.I. 521164M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati *qua* kerrejja kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

II. Kemm-il darba l-intimati ossia kerrejja jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera għall-fond bin-numru uffiċċjali erbatax (14) fi Triq il-Lvant, fiż-Żejtun jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u

frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Kemm-il darba l-intimati ossia kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond *de quo* jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-*fond de quo;*

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Ġunju 2022, 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) 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-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-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 ta' Vittoria Barbara (K.I. 0755548M) tat-23 ta' Ġunju 2023, fejn sommarjament eċċepiet li: *in linea* preliminari, ir-raġel tal-

esponenti u ċioe l-intimat Louis Barbara, ġie nieqes f'dawn l-aħħar ftit xhur u għalhekk għandu jsir korrezzjoni fl-okkju fejn jindika lill-esponenti Vittoria Barbara biss bħala l-inkwilina intimata, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; (ii) illi fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* ċioe dak bin-numru *14, Triq il-Lvant, Żejtun, Malta* u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet; (iv) illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxiet skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo,* u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża; (v) illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlet ix-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi *di piu,* permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali fl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi

m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (ix) illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha; (x) illi l-proprjeta' hija l-uniku residenza li għandha l-esponenti fejn toqgħod, kif ukoll li hija m'għandhiex il-mezzi li jippemettulha biex ikollha proprjetà alternattiva; u (xi) illi del resto l-esponenti dejjem aġixxiet skond il-liġi u b'hekk ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022, l-intimata wettqet 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 Alexei Pace u l-Perit David Zahra, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra illi r-rikorrenti ppreżentaw nota ta' ċessjoni fir-rigward ta' Louis Barbara stante li huwa ġie nieqes fit-3 ta' Mejju tas-sena 2022 iżda żammew ferm il-proċeduri fir-rigward ta' Vittoria Barbara.

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-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi d-dar bin-numru uffiċċjali erbgħatax (14) fi Triq il-Lvant, iż-Żejtun, kienet tappartjeni lill-ġenituri tagħhom Rosie Lautier u Michael Lautier u dan bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta’ akkwsit tal-25 ta’ Marzu tas-sena 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard. L-imsemmija Rosie Lautier u Michael Lautier ġew nieqsa fis-6 ta’ Marzu tas-sena 2005 u fis-7 ta’ Jannar 2020 rispettivament, u permezz ta’ żewġ Atti ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis, tas-7 ta’ Lulju 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech ir-rikorrenti Carmela sive Carmen Tonna u Anthony Lautier akkwistaw is-sehem indiviż ta’ żewġ terzi tad-dar *de quo*.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ilu mikri lill-intimati Louis u Vittoria Barbara versu l-kera minima stabbilita bil-liġi għall-kirjiet protetti, u ilu hekk mikri għal snin twal, ċertament qabel is-sena 1995. L-intimata fir-risposta tagħha filwaqt li teċepixxi illi żewġha ġie nieqes riċentament, tikkonferma illi hija tokkupa l-fond mertu dawn il-proċeduri b’titolu validu ta’ kera, liema dikjarazzjoni hija wkoll kkonfermata mill-kopja[2] taċ-ċedola ta’ depositu tal-kera tal-intimata magħmulha a favur tar-rikorrenti

[1] Dok. “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Li tagħmel parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimata.

Carmela Tonna u Anthony Lautier, liema ċedola iġġib in-numru 4148/2022 fl-ismijiet.

Illi fid-dawl tal-fatt illi dawn il-provi ma ġewx kontestati il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimata Vittoria Barbara hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Vittoria Barbara, 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 ta' Vittoria Barbara, 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 Vittoria Barbara **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 jinsab fiż-żona tal-iżvilupp fiż-Żejtun u jikkonsisti minn residenza antika fuq żewġ sulari. Il-fond jokkupa footprint ta' ċirca wieħed u sebgħin metru kwadru (71 m.k.) u jgawdi l-arja kollha tiegħu ħlief għal kamra fuq wara nett tal-fond li hija sottostanti propjeta' ta' terzi. Il-kostruzzjoni tal-post tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa in parte tal-konkos rinfurzat u oħrajn tax-xorok tal-ġebel fuq travi tal-injam jew ħadid. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

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-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,500).

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*

[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).

> *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-intimata u tal-età tagħha, 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 ħames mitt ewro (€3,500) 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 illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba jordna illi l-kera tad-dar bin-numru uffiċċjali erbatax (14) fi Triq il-Lvant, fiż-Żejtun, 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-intimata Vittoria Barbara għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tibda tħallas 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.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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