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

Rikors Nru: 493/2021 LC

ALFRED ZAMMIT (K.I. 591838M)
MARY ZAMMIT (K.I. 483743M)

vs

MICHAEL SIVE LINO VELLA (K.I. 18545M) U
CARMEN VELLA (K.I. 636746M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Alfred Zammit u Mary Zammit datat it-18 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 245, St. Mary, Triq il-Vitorja, Ħamrun ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi tal-inkwilini intimati Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioè s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

IV. Tikkundanna lill-inkwilini intimati Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) jibdew jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Michael sive Lino Vella u Carmen Vella datata t-08 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) preliminarjament, l-Awtorità tad-Djar ġiet imħarrka b'mod

żbaljat bħala intimata u ai termini tal-liġi għandha tiġi biss notifikata bir-rikors promotur u tipparteċipa bħala intervenuta, u għalhekk l-ispejjeż relatati ma' dan l-iżball għandhom jiġu sopportati unikament mir-rikorrenti; (ii) l-ewwel talba hija superfluwa peress li l-esponenti huma inkwilini; (iii) it-tieni talba hija eżawrita bid-Digriet ta' dan il-Bord; (iv) l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u (v) il-kera m'għandiex tkun fil-massimu.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-29 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Settembru, 2021, l-intimati wettqu t-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 Reuben Sciortino u l-Perit Rene Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' Kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-13 ta' Jannar 1975[1], ir-rikorrenti Alfred Zammit ikkonċeda lill-intimati Michael Vella l-fond *de quo* b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għal żmien 20 sena dekorribbli mill-1 ta' Frar 1975 bil-kondizzjonijiet hemm stipulati u pattwiti. Illi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni msemmija, l-intimati baqgħu jiddettjenu l-fond de quo b'titolu ta' kera ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 bin-numru 245, St. Mary, Triq il-Vitorja, Ħamrun.

Ikkonsidra;

Illi mill-kuntratt ta' konċessjoni subemfitewtika suriferit jirriżulta li l-intimati huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo* u għaldaqstant, il-

---

[1] Ara Dok " A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

Bord huwa sodisfatt li l-intimati Michael sive Lino Vella u Carmen Vella huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Farrugia, 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 tal-konjuġi Vella, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati konjuġi Vella <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f' dar bi tlett ikmamar tas-sodda. Il-maġġor parti tal-fond hija mibnija bil-ġebel u msaqqaf bil-konkos rinfurzat. Il-

finituri huma qodma imma użabbli. Il-madum tal-art huwa tat-tip terrazzo filwaqt li dak tal-kmamar tal-banju u tal-bitħa ta' wara huauw kollu taċ-ċeramika. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba għalkemm hemm sinjali ta' umdità f'uħud mill-kmamar.

Illi l-periti, wara li adottaw il-comparison method bħala metodu sabiex waslu għall-istima tal-propjetà immobbli huma tal-fehma, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

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-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun

[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).

fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elf, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond 245, St. Mary, Triq il-Vitorja, Ħamrun ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 245, St. Mary, Triq il-Vitorja, Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) għall-ammont ta' erbat' elf, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) fis-sena

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-istess intimati Michael sive Lino Vella (K.I. 18545M) u Carmen Vella (K.I. 636746M) iħallsu lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza

5. Jiċħad il-ħames talba talba tar-rikorrenti stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur