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

Rikors Nru: 587/2021 LC

MARIANNE FENECH (K.I. 0479345M)

vs

MARIO ZARB (K.I. 140166M)
DOREEN ZARB (K.I. 321465M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Marianne Fenech fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Mario Zarb (K.I. 140166M) u Doreen Zarb (K.I. 321465M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 132, Triq Santa Lucija, Naxxar ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Mario Zarb (K.I. 140166M) u Doreen Zarb (K.I. 321465M) 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-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 sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikkundanna lill-inkwilini intimati Mario Zarb (K.I. 140166M) u Doreen Zarb (K.I. 321465M) jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerreja ma jissodisfawx 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 fejn sommarjament, eċċepew li (i) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li l-emendi li saru fil-

Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jippermettu lill-esponenti jkomplu fil-kera; (ii) l-intimati dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini; (iii) l-intimati huma ċittadini ta' Malta u l-fond jikkonsisti fir-residenza tagħhom u b'hekk huma intitolati jkomplu fil-kera; (iv) il-mezzi tal-inkiwlini huma tali li m'għandhomx jiġu żgumbrati minn dan il-fond;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi għandha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi iffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-05 ta' Ottubru, 2022, 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 Edgar Caruana Montalto u l-Perit Edgar Rossignaud ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-kera tal-fond tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta’ konċessjoni enfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Joseph Spiteri nhar is-6 ta’ Awwissu 1992[1], missier ir-rikorrenti, senjatament id-defunt Joseph Debono, kkonċeda lil ċertu Carmelo Sammut il-fond *de quo* b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għall-perjodu ta’ 21 sena dekorribbli mid-data tal-istess Att. Illi b’kuntratt ta’ ċessjoni ppublikat min-Nutar Dottor John Spiteri nhar l-1 ta’ Lulju 1997[2], l-imsemmi Carmelo Sammut kkonċeda lill-intimati Mario Zarb u Doreen Zarb iż-żmien li fadal mill-enfitwesi temporanja rigwardanti l-fond *de quo.* Illi b’dikkjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Tonio Spiteri nhar it-3 ta’ Ottubru 1994[3], il-fond *de quo* għadda għand ir-rikorrenti mill-poter ta’ l-imsemmi missierha.

Illi da parti tagħhom, l-intimati jiddikjaraw fl-affidavit tagħhom[4] illi huma ilhom jirrisjedu f’dan il-fond sa mill-1997 u dejjem ħadu ħsieb dan il-fond mill-aħjar li setgħu. Huma jgħidu li din hija l-unika residenza tagħhom u m’għandhomx mezzi sabiex jixtru fond ieħor. Huma ppreżentaw ukoll sett ta’ rċevuti ta’ kera datati bejn il-5 ta’ Awissu 1997 u l-10 ta’ Awwissu 2022.

[1] Ara Dok “B” a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok “Ċ” a fol. 9 tal-atti proċesswali
[3] Ara Dok “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali
[4] Stante li l-affidavit tal-intimati jikkontjeni fiħ ukoll dikjarazzjonijiet rigwardanti t-test tal-mezzi, l-affidavit m’huwiex miżmum fil-proċess pubbliku iżda miżmum mad-dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi, in linea mar-Regolament 4(1) ta’ L.S. 16.11.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mario Zarb u Doreen Zarb, 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(4) u 5(5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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-Regolamenti 6(3) u 4(4) 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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Mario Zarb u Doreen Zarb **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** l-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 mill-Periti jirriżulta illi l-fond jikkonsisti minn dar fuq tliet sulari li tinsab fil-qalba tal-parti l-antika tan-Naxxar. Għandha partijiet li huma sovrastanti u partijiet sottostanti għall-propjetajiet ta' terzi. Il-finituri tal-fond huma ġeneralment ta' kwalità tajba. L-istruttura tal-fond hija fi stat tajjeb. Hemm xi kmamar prinċipali li għandhom soqfa aktar baxxi minn dak preskritt u kmamar li jagħtu fuq shafts, u dan bi ksur tar-regolamenti sanitarji.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi li jinkludu t-tip ta' propjetà u l-posizzjoni tagħha fiċ-ċentru tan-Naxxar, il-footprint tal-art u l-konsiderazzjonijiet magħmulha fir-rapport tagħhom, u wara li adoperaw il-'comparison method' huma tal-fehma li l-valur ta' din il-propjetà huwa ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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**[5]**,** 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*

[5] **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).

> *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 ser jawmenta l-kera għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sebat’ elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikkjara illi Mario Zarb u Doreen Zarb huma l-inkwilini tal-fond 132, Triq Santa Luċija, Naxxar, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa’ t-tielet u r-raba’ talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab 132, Triq Santa Luċija, Naxxar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta’ sebat’ elef Ewro (€7,000) fis-sena u jordna lill-intimati Mario Zarb u Doreen Zarb iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg

Deputat Reġistratur