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

Rikors Nru: 788/2021 LC

GEORGE MICALLEF (K.I. 200942M)

vs

CARMEL SPITERI U MONICA SPITERI

(K.I. NRU 454148M U K.I. NRU 950350M)

U

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Micallef fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-fond mikri u ċioè l-flat internament magħruf u mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ġġib in-numru uffiċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats", ġewwa Triq San Ġorġ, Gżira u dan ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158;

2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati u dana ai termini tal-Artikolu 12B (3)(ċ) tal-Kap. 158;

3. F'każ li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi jordna lill-intimat jivvaka mill-fond mikri u ċioè l-flat internament magħruf u mmarkat bin-numru wieħed (1) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' Flats li ġġib in-numru uffiċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats", ġewwa Triq San Ġorġ, Gżira entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa r-reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dana skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158;

4. F'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kondizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 12(2) u dan prevja li jiġu appuntati Membri Tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skont il-provedimenti tal-Artikolu 12B(7);

Salv kull provediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jagħti.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali kfi ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati Carmel Spiteri u Monica Spiteri, datata l-20 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew lill-intimati taħt it-titoli li kellhom (ii) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u l-unika introjtu tagħhom hija l-pensjoni; (iii) jekk il-

Bord jawmenta l-kera, dan għandu jsir biss wara li jieħu kont tal-introjtu tal-intimati; (iv) il-Bord għandu jieħu kont ukoll tal-benefikati li wettqu l-intimati fil-fond *de quo* (v) il-Bord għandu jordna illi l-kera tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi; (vi) l-intimati m'għandhomx ibatu l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni stante li huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-23 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandu jeżebixxi d-dikkjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Josephine Micallef (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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' Novembru, 2021, 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Mark Camilleri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mit-testment datat it-8 ta' Frar 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari[1], omm ir-rikorrenti Josephine Micallef, ħalliet l-intier tal-fond *de quo* lil binha George Micallef, ir-rikorrenti f'din il-kawża. Illi mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata ppublikata min-Nutar Dottor Henri Darmanin fl-1 ta' Awwissu 2011[2] jirriżulta illi l-imsemmija Josephine Micallef ġiet nieqsa fit-28 ta' Frar 2011 u fl-istess Att, l-eredi tal-imsemmija Josephine Micallef immittew lir-rikorrenti fil-pussess ta' dan il-legat.

Illl mill-Att ta' konċessjoni sub-enfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Antoine Agius fit-23 ta' Settembru 1989[3] jirriżulta illi d-dante causa tar-rikorrenti, Josephine Micallef kkonċediet il-fond *de quo* b'titolu ta' subċens temporanju għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin sena lill-intimat. Illi permezz ta' skrittura privata datata s-26 ta' April 2012,[4] il-kontendenti ddikjaraw illi s-subċens skada u t-titolu ġie konvertit f'kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Ara dok "A" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "E" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "F" a fol. 23 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmiija u b'hekk, abbażi tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmel Spiteri u Monica Spiteri ikkalkolat 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 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-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 l-intimati Carmel Spiteri u Monica Spiteri **ma jeċċedix** 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 mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinsab fil-pjan terran u jifforma parti minn blokk ta' appartamenti fi Triq San Ġorġ, il-Gżira. Il-fond m'għandu ebda potenzjal ta' żvilupp. L-appartament jinsab f'kondizzjoni adegwata u għalkemm il-finituri u s-servizzi huma antikwati, huma jeħtieġu mmodernizzar għall-ħtiġijiet tal-lum. L-appartament huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, fil-valutazzjoni tagħhom ibbażaw ruħhom fuq il-metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti Valuation Standards for Accredited Valuers, 2012. Il-valutazzjoni tikkonsidra l-posizzjoni u l-ambjent ta madwar il-fond. Fil-fehma tagħhom, il-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli, wara li kkonsidraw l-istat ta' manutensjoni, finituri, il-valur preżenti tas-suq, liberu u frank, jammonta għal mitejn elf Ewro (€200,000).

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-mezzi tal-intimati, 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' erbat' elef Ewro (€4,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond internament immarkat bin-nurmu wieħed (1) formanti parti mill-blokk ta' flats li jġib in-numru uffiċjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Flats", ġewwa Triq San Ġorġ, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmel Spiteri u Monica Sptieri lir-rikorrenti George Micallef għal-ammont ta' erbat' elef Ewro (€4,000) fis-sena u jordna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur