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

Rikors Nru: 974/2021 LC

MARIANNA ZARB (K.I. 247340M)

vs

GEORGE COPPOLA (K.I. 315261M)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Marianna Zarb (K.I. 247340M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

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

II. Kemm-il darba il-kerrej ossia l-intimat odjern jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-appartament numru tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "James" fi Triq tal-Wej fil-Mosta 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 kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex l-appartament numru tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "James" fi Triq tal-Wej fil-Mosta jiġi vakat fil-waqt li jiffissa kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess appartament;

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat George Coppola tas-7 ta' Frar, 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa (i) illi huwa jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond ossija appartament bin-numru 2, 'James', Triq il-Wej, Mosta, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-Liġi; (ii) illi l-esponenti dejjem ħallas il-kera u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (iii) illi l-esponenti għandu mezzi limitati u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-Liġi, u għalhekk it-tielet talba għandha tiġi miċħuda; (iv) illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; (v) illi f'kull każ l-esponenti m'għandux ibati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid unika 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-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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 tal-10 ta' Diċembru, 2021, l-intimat wettaq 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 Diane Marie Psaila u l-Perit Josianne Vassallo 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-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 hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat George Coppola huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tiddikjara illi, d-defunt żewġha Peter Zarb, kien akkwista l-appartament *de quo* waqt iż-żwieġ

magħha. Hija tiddikjara ulterjorment illi mal-mewt tal-imsemmi żewġha Peter Zarb, l-esponenti saret użufruttwarja tal-assi universali kollha tiegħu, u għalhekk ta' nofs indiviż tal-imsemmi fond, filwaqt illi hija propjetarja ta' nofs in-nuda propjeta' tal-istess fond.

Illi di più, ir-rikorrenti preżentat kopja tal-iskrittura lokatizzja datata l-1 ta' Diċembru 1985 fejn id-defunt Peter Zarb kkonċeda l-fond *de quo* lil George Coppola bil-kera hemm indikata.[1]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk abbażi tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Marianna Zarb hija s-sid tal-tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi flimkien mal-isktrittura lokatizzja ppreżentata mir-rikorrenti, l-intimat stess, fir-risposta tiegħu, jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu validu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat George Coppola huwa effetivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat George Coppola ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament

[1] Ara dok. 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.

5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat George Coppola, 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(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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat George Coppola ma jeċċediex 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'appartament fuq it-tieni sular, aċċessibli mill-livell tat-triq tramite parapett u bieb komuni li jagħti għat tromba tat-taraġ. Il-fond għandu faċċata ta' circa 4 metri fuq Triq tal-Wej. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat ġenerali strutturali tajjeb salv għal xi ħsarat, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa magħmulin minn konkos rinfurzat. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-fond jinsab ġewwa żona residenzjali, b'għoli ta' massimu ta' tliet sulari u *semi-basement*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-

propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

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**[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, 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:

[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).

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-intimat twettaq waqt l-andament tal-kawża.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-appartament numru tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "James" fi Triq tal-Wej fil-Mosta, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena u jikkundanna l-intimat George Coppola iħallas il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat George Coppola jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur