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

Rikors Nru: 798/2021 LC

EMANUELA ŻAMMIT SALINOS (K.I. 580434M)

vs

MARIA LITTLEJOHN (K.I. 6636M)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuela Żammit Salinos (K.I. 580434M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia il-mezzanin bin-numru tnejn u sittin (62) fi Triq Antonio Bosio, ġewwa l-Imsida, mikri lill-intimata, bil-kera illum ta' mija u ħamsa u tmenin ewro (€185,00) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, f'rati ta' tnejn u disgħin ewro u ħamsin ċenteżmi (€92.50) kull l-ewwel (1) ta' Jannar, u kull l-ewwel (1) ta' Lulju ta' kull sena, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-

valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimata, ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Novembru,2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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 u (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. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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 tal-intimata Maria Littlejohn datata l-14 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) Illi primarjament, ir-rikors promotur kellu jiġi intavolat taħt l-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux taħt l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid ta-Kiri ta' Bini,

Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante li l-esponeneti qiegħdin jokkupaw il-fond mertu għal dawn il-proċeduri taħt titolu ta' kirja li ġie stabbilit minn titolu preċedenti ta' emfitewsi (ii) Illi lura għas-sena 1986, l-esponenti, flimkien mad-defunt żewġha Edward Littlejohn kienu akkwistaw il-fond b'titolu ta' ċens, sabiex fis-sena 1989 in atti tan-Nutar Anthony Grech, l-esponenti kienet akkwistat is-subutili dominju temporanju mingħand David Camilleri, għaż-żmien restanti ta' 3 snin, liema kuntratt ta' ċessjoni qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'A'. (iii) Illi mingħajr preġudizzju tas-suespost, l-esponenti ilha tgħix ġewwa l-fond mertu għal dawn il-proċeduri, għal dawn l-aħħar 35 sena (iv) Illi wara t-terminazzjoni taċ-ċens, l-istess ġie konvertit f'titolu ta' kirja (v) Illi l-esponenti qiegħda tħallas s-somma ta' €185 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fl-ammont ta' €92.50 (vi) Illi irid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruza fil-kera u dejjem ħalllset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti skond il-modalitajiet maqbula (vii) Illi għal kull bon fini jiġi dikjarat li r-rikorrenti dejjem aċċettat il-ħlas tal-kera, inkluża dik bejn l-1 ta' Lulju tas-sena 2021 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 (viii) Illi in finis, u bla preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu konfermati (ix) Salv risposta u eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ

Ra d-digriet tiegħu tal-21 ta' Frar, 2022 fejn il-Bord awtorizza korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi kull fejn kien hemm indikat il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġi indikat il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Novembru, 2021, 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 Alan Galea u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ippreżentaw 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-fakoltà 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Nicolette Vella fl-14 ta’ Marzu 2014,[1] ir-raġel tal-intimata, senjatament George Zammit istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil martu r-rikorrenti Emanuela Zammit u isititwixxa lil ibnu Leonard Zammit bħala eżekutur testamentarju. Illi minn dan l-att jirriżulta illi l-imsemmi George Zammit ġie nieqes fit-23 ta’ Ottubru 2013 u kien jippossjedi 3/5 sehem indiviż tal-fond *de quo,* liema sehem iddevolva a favur ta’ martu r-rikorrenti permezz tal-imsemmi Att.

[1] Ara Dok “FZS1” a fol. 4 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi u peress li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti l-fakoltà lil sid il-kera, aktar milli sid il-propjetà, jadixxi lil dan il-Bord, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti hija effettivament s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-att ta' ċessjoni emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani fit-2 ta' Ottubru 1989 jirriżulta illi l-intimata akkwistat is-*subutile dominium* temporanju, għaż-żmien li fadal ta' ċirka tlett snin, tal-fond *de quo* għal-liema ċessjoni, il-komparenti akkwistaw il-kunsens tad-Dipartiment tad-Djar stante li l-fond kien rekwiżizzjonat fiż-żmien tal-konċessjoni.

Illi di più, ir-rikorrenti jikkonfermaw fir-rikors promotur illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimata minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bil-kera llum ta' €185 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Jannar u l-1 ta' Lulju ta' kull sena.

Illi abbażi tal-Att appena msemmi kif ukoll tad-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta l-intimata kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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-intimata 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Littlejohn **ma teċċedix** 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 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'*maisonette* fil-pjan terran sottostanti għal terzi li tinsab f'żona ta' konservazzjoni urbana tal-Imsida u li nbniet fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin. Il-fond huwa fi stat *finished.* Il-finituri eżistenti tad-dar għalkemm miżmumin tajjeb huma qodma u għandhom bżonn ta' *refurbishment*. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Il-fond m'għandux potenzjal ta' sulari addizzjonali peress li jinsab sottostanti għall-propjetà ta' terzi.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess pazjent u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu: (i) konsiderazzjoni ta' property comparables; (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati ma *upgrade* tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imfittxija illum, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond li kieku

mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fis-suq ħieles, fl-ewwel ta' Jannar 2021, hu ta' mija u għoxrin elf Ewro (€120,000).

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-intimata u l-mezzi tagħha, 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’ elfejn u erba’ mitt ewro (€2,400) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 62, Triq Antonio Bosio, Msida 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-intimata Maria Littlejohn lir-rikorrenti għal-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena u jordna lill-intimata Maria Littlejohn tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' skadenzi diġà eżistenti bejn il-partijiet;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur