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

Rikors Nru 1110/ 2021 LC

ANNA ZAMPA
(K.I 496226M)

vs

MARY DIXIE TESTA
(K.I. 112536M)

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anna Zampa (K.I. 496226M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jorda jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Dixie Testa (K.I. 112536M) ai termini tal-Att XXIV tal-202 [sic], li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament 15/2 Pace Street, Sliema għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħu sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ilun il-każ.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Dixie Testa (K.I. 112536M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-żgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.

   Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta' Marzu, 2022 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-inkwilina tissodisfa 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 Mary Dixie Testa (K.I. 112536M) datata l-01 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxiet li :

1. Illi r-rikorrenti u l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera lill-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inklużgħalhekk l-ammot ta' kera dovuta. Da parte tagħha, l-eċċipjenti ilha għal għexieren ta' snin tgħix fil-fond mertu ta' din il-kawża.

2. Illi f'kull każ, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti hija anzjana li tgħix biss bil-pensjoni. In oltre, jingħad li m'għandha ebda proprjeta' immobbli.

3. Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni.

4. Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe' żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita' mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni

ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma m'għandhiex tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-Liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimata wettet 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 Kevin R Abela u l-Perit Karl Cutajar 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;

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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont id-dikjarazzjoni ppreparata u ġuramentata mill-avukat tar-rikorrenti Dr. Paul Gauci Maistre, jirriżulta illi wara riċerka li saret

minnu tad-dokumenti kollha relattivi huwa qiegħed f'pożizzjoni li jikkonferma s-segwenti dwar il-fond *de quo*:

- Ir-rikorrenti Anna Zampa, armla minn Anthony Zampa wirtet il-fond *de quo* mingħand il-ġenituri tagħha Carmelo u Maria Debono, ħutha Carmela Zampa, Joseph Debono u żewġha Anthony Zampa.

- Carmelo Debono akkwista dar bin-numru 15 Pace Street Sliema waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Falzon li mietet intestata fl-10 ta' Diċembru 1940. Qabel ma miet kien ikkonverta din id-dar f' erba' appartamenti.

- Maria Debono nee Falzon ukoll mietet intestata fit-13 ta' Lulju, 1962. Il- wirt ta' Carmelo u Maria Debono ddevolva skont il-liġi f'ishma ndaqs fuq it-tliet uliedhom; ir-rikorrenti Anna Zampa, Carmela Zampa u Josephine Debono.

- Carmela Zampa xebba Debono mietet intestata fis-16 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tagħha iddevolva f' ishma rispettivi skont il-liġi fuq żewġha Anthony Zampa u fuq ħutha Josephine Debono u r-rikorrenti Anna Zampa.

- Josephine Debono mietet xebba fis-sitta u 20 ta' Awwissu 1971 u permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-20 ta' April 1971 u tad-29 ta' April 1971 innominat bħala l-unika eredi tagħha lil oħtha r-rikorrenti Anna Zampa.

- Anthony Zampa miet fil-5 ta' Frar 1997 u permezz tat-testment tiegħu tal-31 ta' Diċembru 1971 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis ħalla bħala l-eredi universali tiegħu lil martu r-rikorrenti.

B'hekk huwa jikkonferma li l-fond fuq imsemmi llum jappartjeni fl-intier tiegħu li r-rikorrenti Anna Zampa li għandha l-karta tal-identità bin-numru 496226M.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt iddikjarat u ġuramentat minn Dr Paul Gauci Maistre, u għalhekk abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi l-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel l-1995 u l-intimata tħallas kera kull tlett xhur bil-quddiem il-kera annwali ta' €298. Filfatt hija tippreżenta l-aħħar kopji tal-irċevuti ta' kera. Illi da parti tagħha, l-intimata tgħid li r-rikorrenti u d-*dante causa* tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-intimata.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

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

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Marie Dixie Testa 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 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 jinsab fi blokk żgħir ta' appartamenti bin-numru 15, flat numru 2, Triq Pace tas-Sliema u dan jikkonsisti f'appartament kważi mal-livell tat-triq aċċessibbli minn komun u taraġ. il-fond ma fih ebda spazju estern ħlief għall-gallarija żgħira esterna fuq wara u sehem indiviż ta' terz tal-arja tal-bejt ta' fuq nett. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huma mantnut u l-maġġorparti tal-finituri huma ta' livell sodisfaċenti iżda xorta waħda fi bżonn ta' immodernizzar. Is-servizzi bħal elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. Is-servizz tal-elettriku huwa fuq barra ġol-*casings* u għaldaqstant is-sistema tal-elettriku għandha bżonn immodernizzar anki għal raġunijiet ta' sigurtà. B'mod ġenerali il-fond huwa abitabbli u f'kundizzjonijiet relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta diversi fatturi ġa msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li jista' għandu kif ukoll (i) li għandu sa żewġt ikmamar tas-sodda li jistgħu jintużaw bit-taqsim eżistenti; (ii) qiegħed f'post ċentrali u fiż-

żona stabbilita residenzjali fejn it-talba għal proprjetà simili għall-investimenti u kera huwa għoli; (iii) l-użu ta' metodu komparattiv magħruf bħala comparative method; (iv) valutazzjoni separata ta' l-arja biex jiġi stabbilit it-terz indiviż tal-arja tal-istess fond; (v) il-propjetà hija fil-livell tal-pjan terren u mat-triq u għaldaqstant il-mankanza ta' lift mhux daqshekk taffettwa l-fond u (v) il-kundizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond in kwistjoni inkluż terz indiviż tas-sehem tal-arja fuq il-bejt u hekk kif rawh u ġie deskritt fis-suq liberu miftuħ jammonta għal tlett mija u ħamest' elef Ewro (€305,000).

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**[1]**,** 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.*

[1] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sitt elef u mitt ewro (€6,100) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 15, Apartament 2, Pace Street, Sliema 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-intimata Mary Dixie Testa għall-ammont ta’ sitt elef u mitt ewro (€6,100) fis-sena;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna lill-intimata Mary Dixie Testa tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur