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

Rikors Nru: 523/2021 LC

JANE FLASK (K.I. 0927748M)

vs

DORIS SPITERI (K.I. 0714851M)

AWTORITA' TAD-DJAR (BĦALA INTERVENUTA FIL-PROĊEDURI)

Illum, 25 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Flask (K.I. 0927748M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Doris Spiteri hija l-inkwilina tal-fond bin-numru wieħed u sebgħin (71), "Santa Tereza", Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Ħaż Żabbar, ai termini tal-Kap 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja preżentament a favur l-intimata tad-dar bin-numru wieħed u sebgħin (71), "Santa Tereza", Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Ħaż Żabbar;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata ta' sentejn (2) sabiex tivvaka mill-fond *de quo*, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex matul żmien perentorju kif deċiż minn dan il-Bord, tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni f'somma kif determinata minn dan il-Bord, kif jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-inkwilin ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-

fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġunta minn issa għas-subizzjoni; u b'riserva għal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess intimata, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-intimata Doris Spiteri datata l-4 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija m'għandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni minnha mikri; (ii) illi hija lanqas ma għandha il-mezzi biex takkwista propjeta' residenzjali oħra u għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi; (iv) illi f'każ li l-kera se tiġi stabilita ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, dan il-Bord għandu iqis il-fatturi kollha, fosthom l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata biex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A u għandha titqies gradwalment; (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament; (vi) illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; (vii) illli l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-5 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti

awturi tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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-inkwilina tissodisfa 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-9 ta' Settembru, 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Arielle Agius 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 sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Andre Farrugia fl-20 ta' Mejju 2014[1], ir-rikorrenti ġiet assenjata il-fond bin-numru uffiċjali 71 li jġib l-isem St. Teresa, fi Triq l-Immakulata Kunċizzjoni f'Ħaż Żabbar. Dan l-att issegwi att pubbliku ieħor, senjatament l-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat mill-imsemmi Nutar fid-9 ta' Mejju 2014,[2] li sar bejn ir-rikorrenti flimkien ma' ħutha. Minn dan l-Att jirriżulta illi il-fond *de quo* kien oriġinarjament jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti, *ossia* Teresa Cauchi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Jane Flask hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent tiddikjara illi il-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata versu l-kera fl-ammont ta' €209.64 fis-sena. L-atti appena msemmija jagħmlu referenza għall-fatt illi l-fond *de quo* jinsab mikri lil terzi persuni. In oltre', l-intimata stess tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u li l-istess fond huwa l-unika residenza tagħha.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess fir-risposta tagħha meta hija tiddikjara illi dan il-fond huwa l-unika residenza tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Doris Spiteri hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] Ara dok. 'E' a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok. 'D' a fol. 14 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Doris Spiteri 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 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Doris Spiteri, 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(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-intimata Doris Spiteri ma teċċediex 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 jikkonsisti f'terran bin-numru 71, Santa Tereza, ġewwa Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Ħaż Żabbar. Il-propjeta' għandha *site area* ta' madwar 84 metri kwadri u arja totali ta' madwar 115 metri kwadri. Il-fond huwa magħmmar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ liema servizzi jinsabu fi stat adekwat ta' manutenzjoni.

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' mitejn u ħmistax – il elf ewro (€215,000).

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**[3]**,** 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' erbat' elef u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena.

[3] **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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba' talba tagħha, ir-rikorrenti titlob illi l-Bord jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-inkwilin ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Illi ma tressqu ebda provi sabiex jgħinu lill-Bord jiddelibera fuq din it-talba u b'hekk il-Bord m'għandu ebda raġuni għalfejn jiddipartixxi mill-prinċipji ġenerali regolatorji fir-rigward ta' din it-talba u b'hekk din it-talba qed tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Doris Spiteri hija l-inkwilina tal-fond numru 71, "Santa Tereza", Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Ħaż Żabbar, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' in parte ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 71, "Santa Tereza", Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Ħaż Żabbar, 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 għall-ammont ta' erbat' elef u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli 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, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qiegħed jintalab illi dan il-Bord jistabilixxi kondizzjonijiet oħra tal-kirja;

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