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

Rikors Nru: 762/2021 LC

PETER SIVE PIERRE NAUDI
(K.I. 626053M)
U
ELSPETH NAUDI
(K.I. 173703L)

vs

CARMELO ZAMMIT
(K.I. 606334M)

U
MARIA CARMELA ZAMMIT
(K.I. 555740M)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Peter *sive* Pierre Naudi (K.I. 626053M) u Elspeth Naudi (K.I. 173703L) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2020; u

II. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimati żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-fond u jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u konsegwentement jordna wkoll l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' sentejn mis-sentenza; jew

III. F'każ li l-intimati jissodisfaw l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom b'effett mill-aħħar ħlas ta' kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi.

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwanlunkwe lanzjana ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 u kif ukoll mill-Att XXVII tal-2018.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-24 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (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; (v) 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 issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 ta' Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit datata l-10 ta' Diċembru tas-sena 2021, fejn sommarjament, eċċepew li (i) t-talbiet tar-rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma infondati fil-fatt u fid-dritt; u (ii) l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivilli), fis-sens li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 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 David Pace u l-Perit David Cilia ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma l-propjetarji tal-fond 24, ġia 7, Triq Nicola Saura, Rabat, liema fond ġie akwistat b'diversi atti, peress li huma akwistaw sehem indiviżi matul is-snin. Bis-saħħa tat-testment ta' Philip Vella, iz-ziju tar-rikorrenti Elspeth Naudi, datat il-5 ta' Diċembru tas-sena 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, ħalla lir-rikorrenti Elspeth u lill-oħtha Christine Steiffert is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż tal-fond *de quo*. Sussegwentement, ir-rikorrenti Elspeth Naudi, flimkien mal-imsemmija oħtha Christine Steiffert akwistaw in-nofs indiviż tal-fond mertu dawn il-proċeduri, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat il-21 ta' April 2010 fl-atti tan-Nutar

Gerard Spiteri Maempel. Finalment u bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel datat is-17 ta' Jannar tas-sena 2020, ir-rikorrenti Elspeth Naudi flimkien ma' żewġha Peter *sive* Pierre Naudi, akwistaw mingħand l-imsemmija Christine Steiffert in-nofs indiviż li kien jappartjeni lilha.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanju datat id-19 ta' Ġunju tas-sena 1967, fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius, l-intimat ġie assenjat is-subutile dominju temporanju tal-fond imsemmi, versu ċ-ċens ta' Lm33.00 fis-sena. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi mal-iskadenza taċ-ċens temporanju, l-intimati ikkonvertew is-subenfitewsi temporanja f'kirja u baqgħu fil-pusess tal-istess fond sal-lum b'titolu ta' kera *ex lege*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward

tal-kapital ta' Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit, 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(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 Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit **ma jeċċedux** 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 huwa sovrastanti propjeta' fil-livell tat-triq. L-aċċess għall-fond huwa permezz ta' taraġ minn Triq Nikola Saura, li jagħti għall-ewwel sular fejn wieħed isib il-kmamar abitabbli, kollha fuq sular wieħed. L-arja abitabbli interna tal-fond hija ta' ċirka 63 metru kwadru. Għalkemm dan il-fond jinsab fi stat abitabbli, jeħtieġ manutenzjoni peress li jidher li kien hemm xi xorok maqsuma. Il-fond jirrikjedi wkoll xogħolijiet sostanzjali ta' moderinzzar sabiex ikun jista' jkun konformi mal-istil tal-ħajja tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-

propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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 sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Deċide:

---

[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).

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-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 24, ġia 7, Triq Nicola Saura, Rabat, Malta 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 Carmelo Zammit u Maria Carmela Zammit għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-intimati sabiex iħallsu l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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