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

Rikors Nru 1152/21 LC

JOHN GAUCI MAISTRE (K.I. 33448M) U MARTU ANN MARIE GAUCI MAISTRE (K.I. 372959M)

VS

1. **JOSEPH ZARB (K.I. 715034M)**
2. **AWTORITA TA' DJAR**

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Gauci Maistre (K.I. 33448M) u martu Ann Marie Gauci Maistre (K.I. 372959M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Zarb (K.I. 715034M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 11 Triq San Vincenz Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Joseph Zarb (K.I. 715034M) jibda jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Joseph Zarb (K.I 715034M) tal-24 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepixxa, fost l-oħrajn li: (i) l-esponenti ilu

jirrisjedi fil-fond bin-numru 11, Triq San Vinċenz, Sliema sa minn mindu twieled; (ii) l-esponent huwa pensjonant b'pensjoni baxxa li ma taqbiżx il-€14,000 u għalhekk jissodisfa t-test tal-mezzi kif kontemplat fl-Att XXIV tal-2021 u allura t-talba numru erbgħa (4) biex jiġi żgumbrat mill-fond de quo għandha tiġi miċħuda; (iii) tenut kont il-mezzi baxxi tal-esponenti, tenut kont l-eta' avvanzata tiegħu u ċioe' 89 sena, tenut kont li ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn mindu twieled, l-awment fil-kera li dan il-Bord jogħġbu jiffissa għandu jirrifletti dawn iċ-ċirkostanzi u ċioe' m'għandux ikun viċin it-tnejn fil-mija (2%) u (iv) illi t-tielet (3) talba li l-awment fil-kera għandha tibda minn meta ġie preżentat ir-rikors għandha tiġi miċħuda tenut kont iċ-ċirkostanzi hawn fuq imsemmija u dan stante illi skond il-liġi din hija biss fakolattiva u fid-diskrezzjoni tal-Bord.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 l-intimat wettaq 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 Alistair Avallone u l-Perit Mark Caruana ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta’ żewġ kuntratti[1], fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel, datati il-5 ta’ Mejju 2008 u l-4 ta’ Awwissu 2008 rispettivament, ir-rikorrenti ġew assenjati l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal ta’ ċirka erbgħa u tletin (34) sena tad-dar bl-arja tagħha fi Triq San Vinċenz, tas-Sliema.

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 r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b’titolu ta’ kirja sa minn qabel is-sena 1995 mill-intimat u preżentament huwa jħallas l-ammont ta’ erba’ mija u tlett ewro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€403.84) fis-sena. L-intimat, fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni u li huwa ilu jirrisjedi fil-fond bin-numru 11, Triq San Vinċenza, Sliema sa minn mindu twieled.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess fir-risposta tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Zarb huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Zarb, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-

[1] Dok. “JGM 1” u Dok. “JGM 2” a fol. 23 u 43 tal-atti proċesswali.

Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Joseph Zarb, 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 Joseph Zarb **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn *townhouse* mibnija qabel l-1968, mifruxa fuq tlett sulari. Il-fond igawdi prossimita' max-xatt ta' Tas-Sliema. Il-fond jinsab fi stat *finished* u fi stat abitabbli pero' bi bżonn ta' manutenzjoni ġenerali. Il-finituri huma fi stat medjokri.

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-ammont ta' tlett mija u tmenin elf ewro (€380,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) 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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi tal-intimat Joseph Zarb twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond numru 11, Triq San Vinċenz, Tas-Sliema 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-intimat Joseph Zarb għall-ammont ta' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimat Joseph Zarb jħallas il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè l-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat Joseph Zarb jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur