BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 107/2022 LC

GEORGE SPITERI & SONS LIMITED
(C 12936)

vs

MANDY ZAMMIT
(K.I 427269M)

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà George Spiteri & Sons Limited fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Mandy Zammit ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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-Artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul

tal-inkwilin Mandy Zammit bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru u fuq il-kapital tal-inkwilin Mandy Zammit fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia għar-regolament 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li għandu japplikaw mutatis mutandis f'dan il-każ;

2. Jiddikjara u Jiddeċiedi u Jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 20, Flat 1, Wenzu Dyer Str., Vittoriosa, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minn sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi ddeterminat mill-bord.

3. Jordna u Jikkundanna lill-inkwilin Mandy Zammit jibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-presentata tar-rikors odjern.

4. Tillikwida u Tordna lill-intimata Mandy Zammit għas-subizzjoni u b'riserva u bla preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Marzu 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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) 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 skond il-liġi. m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti.

Ra r-risposta ta' Mandy Zammit tat-12 ta' Mejju 2022, fejn teccepixxi li:

1. Illi primarjament jiġi kkonfermat li l-intimata qua inkwilina tirrisjedi fil-fond numru 20, Flat 1, Wenzu Dyer Street Vittoriosa, taħt titolu lokatizzju validu fil-liġi;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti, l-esponenta ma ssib l-ebda oġġezzjoni li jsir lilha t-test tal-mezzi filwaqt li tiddikjara minn issa li bid-dħul u l-kapital tagħha, hija ċertament tissodisfa l-kriterji stabbiliti tat-tali test; Illi għall-korrettezza, però, s-soċjeta' rikorrenti għandha ġġib prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, u tipprovdi l-provinjenza dwar l-istess propjeta', sabiex ikun ikkonfermat jekk it-tali test għandux isir ai termini tal-Kapitlu 69, jew inkella ai termini tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet nostrana;

3. Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponenta tirrimarka kif dan l-Onorabbli Bord, fid-diskrezzjoni tiegħu li jistabbilixxi l-persentaġġ li abbażi tiegħu għandu jseħħ l-awment fil-kera, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li hi minn dejjem kienet tokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi, li hi (u/jew l-antenati tagħha) dejjem aġġixiet skond il-liġi nostrana, u li dejjem osservat l-obbligazzjonijiet tagħha partikularment billi qatt ma naqset milli tħallas dak dovut minnha u minn dejjem mantniet il-fond daqs li kieku kien jappartjeni lilha;

4. Illi fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċedura odjerna, l-esponenta ma tista' qatt taħti għall-kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li hija qatt ma naqset li tħares l-obbligazzjonijiet tagħha u/jew taderixxi mal-liġi nostrana. Dwar dan, issir riferenza għal numru ta' sentenzi ta' dan l-Onorabbli Bord, inkluż iżda mhux limitatament għad-deċiżjoni fl-ismijiet Francis Tabone vs Emmanuel Zammit et. (Kawża numru 68/2021), fejn l-istess Onorabbli Bord iddikjara li l-ebda parti m'għandha tħallas l-ispejjeż ġudizzjarji tal-parti l-oħra;

5. Illi finalment, fir-rigward tat-talibet numru 3 u 4, jiġi rrimarkat kif kwalunkwe eventwali awment fil-kera għandu japplika mid-data tad-deċiżjoni, u li l-intimata qua inkwilina qatt ma naqset mili tħallas il-kera dovuta minnha;

6. Illi finalment, jiġi eċċepit kif il-kontenut ta' rikors formali u uffiċjali intavolat bl-għan li jinizzja proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati u t-Tribunali nostrana ma jista' qatt jitqies (anke jekk parti minnu) li huwa 'mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata' – abbażi ta' dan, din id-dikjarazzjoni li tinsab fl-aħħar tar-rikors promotur, għandha tiġi kkanċellata jew inkella tiġi ddikjarat li ma ġġorr ebda piż legali.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar 2022 fejn l-intimat 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 Robert C. Vella u l-Perit Bernice Van Dijk, 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-fakultà 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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit ta' direttriċi tas-soċjetà rikorrenti Diane Attard il-fond *de quo* ġie akkwistat is-soċjetà rikorrenti wara assenjazzjoni u diviżjoni mwettqa mis-soċjetà George Spiteri (Successors) Ltd li ġiet likwidata fis-16 ta' Ġunju 2003. Il-fond *de quo* kien ġie akkwistat minn din l-imsemmija soċjetà permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin fil-5 ta' Marzu 1984 u dan anke kif jirriżulta mid-dokumenti ppreżentati flimkien mal-affidavit. Fl-affidavit tagħha l-istess Diane Attard tikkonferma il-fond lilu mikri mill-intimata u qabel lill-membri tal-familja tagħha minn qabel l-1995.

Illi l-intimata ppreżentat numru ta' ċedola ta' pagament ta' kera li jattestaw il-pagament ta' kirjiet preċedenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mandy Zammit 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(4) 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mandy Zammit 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 jikkonsisti fl-appartament numru wieħed fi blokka numru 20 fi Triq Wenzu Dier, Vittoriosa. il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba u miżmum

nadif għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċertu postijiet inkluż il-faccata. Il-fond hu mghammar bis-servizzi tal-elettriku ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-fatturi msemmija fir-rapport tagħhom jistmaw il-proprjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom bħala libera u franka fis-suq ħieles fl-ammont ta' ħamsa u disgħin elf Ewro (€95,000).

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, 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.*

[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' elf u disa' mitt ewro (€1,900) fis-sena.

Deċide:

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 20, Flat 1, Triq Wenzu Dier, Vittoriosa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mandy Zammit għal-ammont ta' elf u disa' mitt ewro (€1,900) fi-sena filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab l-iżgumbrament tagħha stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistra

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur