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

Rikors Nru 299/2022 LC

CDC PROPERTY DEVELOPMENT LIMITED (C91499)

vs

AGATHA SPITERI (K.I. 212348M)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' CDC Property Developments Limited fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Agatha Spiteri (K.I. 212348M) hija l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 92, Espedito, Flat 2, Triq Bernardette, San Ġwann u jikkwalifikaw bħala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Agatha Spiteri (K.I. 212348M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe' regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

iii) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 92, Espedito, Flat 2, Triq Bernardette, San Ġwann, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

iv) Jordna, f'każ illi l-intimati Agatha Spiteri (K.I. 212348M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-13 ta' Ġunju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii)

l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tiegħu; (iii) 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) 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-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 r-risposta tal-intimata Agatha Spiteri (K.I. 212348M) tas-27 ta' Ġunju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li :

1. Illi bla preġudizzju l-esponenti filwaqt illi ma topponix għall-ewwel () u t-tieni (2) talbiet tal-atturi, hija qieghda topponi għat-tielet (3) u wkoll għar-raba' (4) talbiet tal-atturi;

2. Illi l-esponenti tinsab topponi għat-tielet (3) talba mal-atturi stante illi l-kera mħallsa hija ġusta u ma hemmx lok għalfejn jiġu stabbiliti kundizzjonijiet stante illi f'dan ir-rigward għandha tapplika l-liġi;

3. Illi mill-banda l-oħra l-intimata qegħda topponi għar-raba (4) talba tal-atturi stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodui relevanti;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe' żieda fil-kera

m’għandhiex tkun ir-rata massima ta’ tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-25 t’April, 2022, 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 Ivan Cachia u l-Perit Reuben Sciortino 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-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-kuntratt ta' akkwist ippublika min-Nutar Keith Ryan Calleja fit-13 ta' Lulju 2020, is-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond de quo, flimkien ma propjetajiet oħrajn, mingħand terzi persuni.

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*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi l-fond de quo huwa mikri lill-intimat versu l-kera' ta' €210 fis-sena. Di più, fl-istess kuntratt ta' akkwist, il-vendituri indikaw illi l-appartament de quo huwa kolpit b'titolu ta' kera favur terzi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, il-Bord huwa sodisfatt għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, li l-intimata hija l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Agatha Spiteri 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Agatha 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 minn appartament fl-ewwel sular, sovrastanti u sottostanti propjetà ta’ terzi. Il-fond għandu aċċess għall-bejt li huwa komuni ma propjetajiet oħrajn fl-istess blokka.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu it-tip u l-lok fejn tinab il-propjetà u konsiderazzjonijiet ta’ *property comparables*, huma tal-fehma li l-valur l-valur tal-fond 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**[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-*

[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).

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

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 Agatha Spiteri hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 92, Espedito, Flat 2, Triq Bernardette, San Ġwann;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 92, Espedito, Flat 2, Triq Bernardette, San Ġwann għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Agatha Spiteri għal-ammont ta' erbat' elef u tliet mitt ewro (€4,300) fi-sena u jordna lill-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 ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur