BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 49/21MV

D. Peak Limited (C 12224)

(98, Balzan Valley, Balzan)

Vs

Marianna Spiteri (K.I. 610240M)

(9,'Inez', Triq Spinola, Paceville, St. Julians)

Awtorita' tad-Djar.

22, Triq Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-socjeta D. Peak Limited (C 12224) datat 8 ta' Marzu 2021 li ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 9, 'Inez', Triq Spinola, Paceville, St Julians, li hija akkwistat b'kuntratt tat-23 ta' Dicembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", fejn il-fond in kwistjoni gie akkwistat minnha.

2. Illi b'kuntratt tal-20 ta' Mejju 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, "Dokument B" hawn anness, l-antekawza tar-rikorrent Emanuel Frendo kien ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena dekorribbli minn dakinhar lil zewg l-intimata Carmelo Spiteri, versu cens annwu u temporanju ta' Lm50.00c fis-sena.

3. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Mejju 1980 u ai termini tal-Att XXIll tal-1979, gialadarba l-konjugi Spiteri kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena.

4. Illi l-kera tal-fond sar Lm100.00c fis-sena u rega' gie awmentat fid-19 ta' Mejju 1995.

5. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fid-19 ta' Mejju 2010, il-kera rega' gie awmentat u baqa jigi hekk awmentat sa llum meta l-kera attwali tal-fond huwa €374.00c fis-sena.

6. Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrenti u l-antekawza minnu, liema kera ma setghet qatt tigi ricevuta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini ai termini tal-Att XXIIl tal-1979. vii.llli fdan l-istadju, ai termini talAtt XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija(2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t"abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettamentbla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlb dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

7. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Vella skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Spiteri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilna Spiteri fil-31 ta' Dicembru 2020.

8. Illi jekk l-inkwilina intimata Spiteri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan I-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u Jiddededi illi l-intimata Spiteri hija l-inkwilina tal-fond 9, INEZ, Triq Spinola, Paceville, St Julians ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet taMalta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Spiteri li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodid Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Spiteri bejn 1-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimata Spiteri fil-31 ta' Dicembru 2020.

3. Jiddikjara u Jiddeciedi illi al termini tal-Att XXVI tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 9 Inez Triq Spinola, Paceville, St Julians u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Spiteri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009li m' ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Spiteri ma tissodisdax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Spiteri mill-fond 9 Inez Triq Spinola, Paceville, St Julians fi zmien qasir u

perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b' serva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.[1]

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio27 tal-process fejn *in breve* esponiet li:

1. Ir-rikorrenti jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahdu huwa s-sid tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
5. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-risposta tal-intimata Marianna Spiteri (K.I.168044) a folio 30 tal-process fejn eccepiet li:

[1] A folio 1- 4 tal-process.
[2] A folio 5- 24 tal-process.

1.Illi fil-fatt jirrizulta illi hija l-inkwilina tal-fond bin-numru disgha (9) Triq Sinola, Paceville, St. Julians, bil-kera korrenti ta' tlett mija u erbgha u sebghin Ewro (Ewro 374.00) fis-sena;

2. Illi fil-fatt, il-fond de quo, huwa l-unika residenza tal-esponenti, illi ghandha tmenin (80) sena;

3. Illi ghandu fil-fatt jirrizulta illi l-esponenti tissosisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda, it-tieni parti tat-talba numru III, u it-talba numru IV.

4. Illi ghalhekk, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fondmertu tal-kawza u dan ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozizjoni tal-ligi.

5. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri.

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2021 il-Bord ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg

Costanzi u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra illi fl-4 ta' Awwissu 2021 giet ipprezentata fir-registru ta' dawn il-qrati nota guramentatat tal-intimata Spiteri[4].

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 156-170 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fis-17 ta' Gunju 2021. Li l-fond huwa duplex maisonette bl-arja tieghu fit-tieni u t-tielet sular sovrastanti terzi[5]. Il-binja inbniet f'nofs is-seklu ghoxrin f'zona residenzjali pero' vicin zona turistika. Il-finituri huma fi stat hazin u ilu ma jsir xi tip ta' manutenzjoni fil-fond. Trid issir spezzjoni f'aktar dettal dwar is-solidita' tal-istruttura fiha infisha peress li jista' jkun hemm xi ingress tal-ilma. Hemm servizzi ta' dawl, ilma u dranagg. Id-dawl mhux midfun fil-hajt izda l-wires huma mghottija b'casing tal-injam esposti fuq is-superfici tal-hajt. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlett mija u hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 375,00) filwaqt gie stimat ghal sebgha mija u hamsin elf Ewro (Ewro 750,000) jekk wiehed jikkunsidra il-potenzjal tieghu ta' zvilupp.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

---

[3] A folio 34 tal-process.
[4] A folio 37 tal-process.
[5] Sottolinejar tal-Bord.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Is-socjeta' rikorrenti hija propjetarja tal-fond, ossija duplex maisonette, 9, 'Inez', Triq Spinola Paceville, St. Julians li hija akkwistat b' kuntratt tat- 23 ta' Dicembru 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Roderick Caruana.

B' kuntratt tal-20 ta' Mejju 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, l-antekawza tar-rikorrent Emanuel Frendo kien ikkonceda b' titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17- il sena dekorribbli minn dak inhar lil zewg l-intimata Carmelo Spiteri versu cens annwu u temporanju ta' Lm 50 fis sena. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fid-19 ta' Mejju 1980 u billi il-konjugi Spiteri kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri huma kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b' zieda skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena. B' hekk il-kera saret Lm 100. L-intimata prezentement qed thallas tlett mija u erbgha u sebghin centenzmu fis-sena kera (Ewro 374.00c).

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa tlett mija u sebghin elf Ewro (Ewro 375,000) u jekk jigi ikkalkulat il-potenzjal tieghu allura l-istima tlahhaq l- Ewro sebgha mija u hamsin (Ewro 750,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sal -massimu ta' 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvak mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tas-socjeta' rikorrenti li annettiet mieghu diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex jipprovwa mhux biss it-titolu li ghandhom fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimata qed tirrisjedi fil fond de quo b' titolu ta' kera. Dan il-fond illum qed jinkera ghal tlett mija u erbgha u sebghin centenzmu fis-sena kera (Ewro 374.00c) skond il-ligijiet vigenti.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabiet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabet l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tas-socjeta rikorrenti. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord. Minn dan it-test johrog car daqs il-kristall li l-intimata ghandha kemm kapital baxx hafna u introjtu limitat ferm u tista' tghid qed tghix fil-periferija tas-socjeta'.[6]

[6] HSBC (Malta) plc savings account 002xxxxx050 li fiha ghandu ftit aktar minn Ewro 3,700 sa l-ahhar tas-sena 2020. Dhul mill-pensjoni kien Ewro 8,582.60c ghas-sena 2020 (A folio 40).

Jidher ukoll li il-fond, ezaminat mill-periti teknici jinsab fi stat hazin hafna ta' manutenzjoni u hemm bzonn stharrig aktar fil-fond biex wiehed jinvestiga s-solidita' tal-istruttura.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li s-socjeta' rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni hija taghha; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u dan magiex kontestat mill-intimata bl-ebda mod.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Spiteri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-

Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimata Marianna Spiteri li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. B’ hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta‘ 9, ‘Inez’, Triq Spinola Paceville St. Julians hu ta’ Ewro 375,000 u ta’ Ewro 750,000 jekk jitqies il-potenzjal tieghu kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord. Ta’ min jinnota l-istat hazin hafna li gie stabilit mil-membri teknici.

Ai fini ta' awment il-Bord ihoss li ghandu joqghod fuq il-valur attwali u mhux potenzjali. Dan ghaliex il-Bord ma jistax joqghod fuq suppozizzjonijiet jew kongetturi. Il-kif u il-come u x' forsi jigi u x'jista' jigri qatt ma jistghu jaghmlu parti minn process gudizzjarju. Il-Bord hu tal-fehma li jekk jaghmel hekk ikun qed jibbaza ruhu fuq ipotezi jew addirittura ipotezijiet. Il-ligijiet tal-ippjanar u l-policies relattivi jinbidlu tas-spiss. L-istess jista' jinghad ghall-politika li minn zmien ghal zmien jistabilixxi l-Ezekuttiv tal-pajjiz. Barra minn dan meta wiehed jitkellem fuq potenzjal wiehed ma jistax jinjora li persuni, inkluz girien joholqu oggezzjoni ghall-tali zvilupp, kif del resto jigri ta' sikwit u dan ikollu impatt mhux ftit il-potenzjal ta' zvilupp fuq fond jew arja partikolari. Mhux biss l-awtoritajiet regolatorji jistghu jaghmlu kundizzjonijiet li xi kultant ikunu iebsa, ghalkemm johorgu il-permessi relattivi, u b'hekk ikun hemm il-possibilita' rejali li jitnaqqas il-potenzjal ta' dak il-fond jew arja li tkun ser tigi zviluppata. Ghaldaqstant, Il-Bord jemmen li hemm wisq varjanti (variables) biex wiehed jiehu in konsiderazzjoni dak sottomess mill-periti teknici. Wiehed irid jinnota li il-fond de quo huwa ukoll sovrastani propjeta' ta' terzi li mir-ritratt tal-faccata ezebit a folio 164 lanqas jidher li jiflah zvilupp fuqu u allura dan ukoll irid jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jitkellem fuq potenzjal ta' zvilupp.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F' dan is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza**

Vincenza sive Lora Zarb deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[7]

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma werietx jew ippruvat li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmlilha xi differenza sostanzjali fl-introjtu taghha. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu l-Bord quddiemu. Minn-naha l-ohra l-intimata hija persuna anzjata ta' 'l fuq minn tmenin sena (80) u tghix waheda. Kif diga' inghad mill-Bord il-mezzi finanzjarji taghha huma ferm u ferm limitati.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett immedjat bit- 2% izda dan fuq il-valur reali ta' Ewro 375,000.

Decide:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn *supra* elaborati u spjegati, l-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

[7] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

1. Jiddikjara u jiddecidi l-intimata Marianna Spiteri hija l-inkwilina tal-fond; u

2. Ma jiehux aktar konjizzjoni tat-tieni talba; u

3. Jordna li l-kera tizdied ghal 2% b'effett mid-09 ta' Mejju 2023 ossija Ewro 7,500 fis-sena b'dan illi tali kera tinqasam f'zewg pagamenti ta' rati ugwali ta' Ewro 3,750 li wiehed jithallas fid-9 ta' Mejju ta' kull sena u l-iehor fid-9 ta' Novembru ta' kull sena; u

4. Jichad ir-raba' talba billi kif gie ampjament muri l-intimata Marianna Spiteri taqa' fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

Victor Deguara

Deputat Registratur.