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

Rikors Nru 5/2022 LC

Salvatore sive Sam Fenech
(K.I. 46043M)

vs

Silvio Vassallob
(K.I. 293669M)

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Salvatore sive Sam Fenech fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

(i) Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-intimat Silvio Vassallo hu l-inkwilin tal-appartament bin-numru erbgħa (4) li jinsab fil-block bini bin-numru tletin (30) bl-isem Empire Flats, f'Saint Ignatius Junction, Sliema, proprjetà tar-rikorrenti, u dan ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Silvio Vassallo 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

(iii) F'każ li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament numru 4, Empire Flats, 30, Saint Ignatius Junction, Sliema għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess appartament fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(iv) Konsegwentement, jordna u jikkundanna lill-intimat Silvio Vassallo jibda jħallas tali kera hekk kif riveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

(v) F'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat għandu żmien ta' sentejn sabiex jivvaka mill-fond in kwistjoni u ċioe' mill-appartament bin-numru erbgħa (4) li jinsab fil-block bini bin-numru tletin (30) bl-isem Empire Flats, f'Saint Ignatius Junction, Sliema, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrent għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni u b'riżerva għal kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrent, inkluż ta' natura Kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Silvio Vassallo (K.I. 293669M) tal-10 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, jeċepixxi li:

1. Illi l-intimat jisħaq li huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul u l-kapital tiegħu fil-perjodu relattiv..

2. Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-intimat.

3. Illi di più kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-liġi, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-intimat għamel benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-intimat anki tenut kont tal-mezzi li għandu r-rikorrent.

4. Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond il-Liġi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġ li jipprova bi prova tajbin u idoneji, in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak pretiż minnu in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluż it-titolu minnu vantat.

6. Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, kwalsiasi pretensjoni għall-iżgumbrament tal-intimat għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realtà' l-intimat m'għandux il-mezzi li jikseb residenza alternattiva.

7. Illi fl-aħħar u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimat jisħaq li m'għandu jiġi allokat b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li r-rikorrent naqas li jinterpella lill-intimat skond il-Liġi qabel ma pproċeda bl-azzjoni odjerna.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra skond il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, li hu min issa nġunt għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni spettanti lill-intimat skond il-Liġi.

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 David Cilia u l-perit Roderick Spiteri, 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) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjara fir-rikors promotur illi huwa wiret terz (1/3) indiviż tal-fond de quo mill-poter ta' zijuħ Michael Sammut li kien ġuvni u miet intestat fis-7 ta' Settembru 1991. Ir-rimanenti żewġ terzi akkwisthom mingħand ħutu permezz ta' Kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Paul Pulliċino fl-20 ta' April 1994, biex b'hekk huwa padrun tas-sehem intier tal-propjetà *de quo*. Illi fl-affidavit tiegħu ippreżentat ai fini tat-test tal-mezzi, l-intimat jiddikjara illi huwa ilu

jgħix f'din il-propjetà b'titolu ta' kera sa mill-1 ta' Ottubru 1990 u l-ftehim oriġinali kien sar mal-isemmi Michael Sammut.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa effetivament l-inkwilin tal-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Silvio Vassallo 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-intimat, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li permezz tal-Att ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa ppublikat min-Nutar Dottor John Patrick Hayman fit-2 ta' Settembru 1989, missier l-intimat, senjatament Henry Vassallo, ikkonċeda lill-intimat, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, il-fond numru 49, Triq Pace Sliema mingħand missieru, Henry Vassallo. Illi skond valutazzjoni magħmulha mill-perit Roderick Bonnici f'Marzu 2022, dan il-fond għandu l-valur ta' ħames mitt elf Ewro (€500,000).

Illi l-konċessjoni enfitewtika saret taħt numru ta' kondizzjonijiet, fosthom illi l-konċedent Henry Vassallo irriżerva d-dritt tal-użu u abitazzjoni a favur ta' Carmelina Vassallo, (li tiġi omm l-intimat) u ta' Joseph Vassallo u Maria Vassallo, biex dawn jibqgħu jgħixu fl-imsemmi fond. Di più, fl-eventwalità li l-intimat ikun jeħtieġlu dan il-fond, huwa għandu a spejjeż tiegħu isib abitazzjoni alternattiva

għall-imsemmija Carmelina, Joseph u Maria Vassallo li tkun raġjonevoli għall-eżiġenzi tagħhom. Kondizzjoni oħra ta' din il-konċessjoni hija li l-intimat ma jistax jifdi ċ-ċens matul il-ħajja ta' Carmelina Vassallo u Henry Vassallo u li Maria Vassallo għandha d-dritt tal-abitazzjoni f'każ li hi ma tkunx miżżewġa.

Illi mill-affidavit tal-intimat jirriżulta illi Joseph Vassallo huwa persuna b'diżabilità u oħthom Maria Vassallo ddur biħ. Illi dan huwa kkonfermat ukoll mill-istess Maria Vassallo fl-affidavit tagħha fejn tgħid illi hi xebba u tieħu ħsieb lil ħuha Joseph Vassallo. Tikkonferma illi ommhom, Carmelina Vassallo, mietet fil-11 ta' Marzu 2022.

Illi r-Regolament 7(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jistipola illi fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tal-mezzi il-Bord għandu jqis il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għalkollox lill-persuna li tippretendi l-kirja **biss** jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà. Illi dan is-subregolament, madanakollu, huwa soġġett għall-kondizzjoni li fejn il-Bord isib li l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni ma jkunx vakanti għax l-użu tagħha jkun ġie konċess lil terz taħt kwalunkwe titolu inkluż kirja, il-Bord għandu jikkunsidra l-kondizzjonijiet li bihom il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni, u jekk din ir-ripreża tkun tista' ssir f'xi żmien fil-qrib, dik id-dar ta' abitazzjoni għandha tiġi inkluża fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi xorta waħda.

Illi mill-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika eżebit jirriżulta li għalkemm l-intimat huwa iċ-ċenswalist tal-fond numru 49, Triq Pace, Sliema, huwa m'għandux il-pussess battal tal-istess. Anzi, hija kondizzjoni għall-validità tal-konċessjoni enfitewtika li oħtu Maria Vassallo u ħuh Joseph Vassallo jirrisjedu f'dan il-fond. Jekk l-

intimat jiżgombra lil ħutu minn dak il-fond, huwa obbligat li jsir residenza alternattiva għalihom.

Illi fil-fehma tal-Bord, għalkemm l-intimat huwa tassew iċ-ċenswalista tal-imsemmi fond, ma jistax jingħad li dan il-fond huwa vakanti jew li huwa jista' jirriprendi l-pussess ta dak il-fond f'xi żmien fil-qrib. B'hekk, il-kondizzjonijiet stipulati fir-regolament 7(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) m'humiex sodisfatti u l-Bord mhux se jikkonsidra l-fond numru 49, Triq Pace Sliema għall-finijiet tal-kalkolu tal-kapital tal-intimat u konsegwentement jirriżulta illi l-intimat **ma jaqbiżx** l-ammont preskritt u stipolat mir-Regolament 6(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Silvio Vassallo ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 f'appartament fir-raba' sular sottopost u sovrapost propjetà ta' terzi. L-appartament għandu kamra tas-sodda u l-en suite li m'humiex konformi mal-liġijiet sanitarji.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konsiderazzjoni tal-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, inkluż il-lokalità, it-tip u l-kundizzjoni tal-fond, l-iskemi tal-bini eżistenti fuq is-sit, l-esponenti jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' erbgħa mija u għaxart' elef Ewro (€410,000).

Illi l-intimat jikkwerela l-fatt li għalkemm il-periti ħadu konjizzjoni tal-fatt li l-kamra tas-sodda u l-*en suite* m'humiex konformi mal-liġijiet sanitajri, ma jidhirx li taw kunsiderazzjoni għall-ispiża meħtieġa sabiex titneħħa din l-irregolarità. Filfatt, il-periti jikkjarifikaw li m'humiex f'posizzjoni li jagħtu stima tal-ispiża meħtieġa u dana għaliex hemm varji soluzzjonijiet li jistgħu jirrendu l-propjetà konformi.

Illi l-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola illi l-Bord huwa obbligat li jistrieħ fuq ir-rapport tal-periti meta dawn ikunu unanimi. Illi r-rapport odjern huwa ffirmat miż-żewġ periti konġuntivament u b'hekk m'hemm xejn x'jindika illi l-periti ma kienux unanimi fir-rapport tagħhom. B'hekk il-Bord ser jistrieħ fuq l-istima mogħtija mill-membri tekniċi u ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi minnha.

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*

[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).

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' tmien t'elef u mitejn ewro (€8,200) 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-intimat Silvio Vassallo huwa l-inkwilin tal-appartament numru 4, fil-blokka nru 30, Empire Flats, St. Ignatius Junction, Sliema;

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

3. Jilqa' t-tielet u r-raba talba u jiddikjara illi l-kera tal-appartament numru 4, fil-blokka nru 30, Empire Flats, St. Ignatius Junction, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Silvio Vassallo għall-ammont ta' tmien t'elef u mitejn ewro (€8,200) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4)

skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur