BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 440/2022 LC

JOSEPH DESIRA
(K.I. 833744M)

VS

CARMELA SPITERI
(K.I. 768736M)

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Desira fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond "Liverpool House" fi Triq San Klement, Żejtun u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina 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, liema test

għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta’ Diċembru 2021;

III. F’każ li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura jiġi ordnat li l-inkwilina tkun permessa sa żmien ta’ sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-attur għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

IV. F’każ li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 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 in kwistjoni kif kien fl-1 ta’ Jannar 2022.

Bl-ispejjeż u l-intimata in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-28 ta’ Diċembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan 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) il-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 (iv) f’każ li l-inkwilin tissodisfa 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 ta' Carmela Spiteri tal-25 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) fil-mertu l-eċċipjenti tiddikjara illi tissodisfa t-test tal-mezzi u li hija għandha dritt li tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu ta' tkomplija ta' kera għaliex ilha tokkupa dan il-fond minn qabel l-1995, b'titolu ta' kirja protetta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sakemm hija tmut; (ii) illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimata Carmela Spiteri, inkluż il-mezzi u l-eta' tal-istess intimata, li huma limitati stante li hija llum pensjonanta; (iii) illi rigward ir-raba' talba tar-rikorrenti sabiex jiġi stabbilit kera pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem ġie stmat bħala residenza ordinarja u li fil-preżent l-intimata m'għandha l-ebda residenza oħra sabiex tabita u konsegwentement, u kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord għandha tkun waħda li ma jaqbiżx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-liġi; (iv) illi in oltre, mal-inkwilina tgħix bintha Joan sive Giovanna Spiteri, illi hija ukoll pensjonanta u ilha tgħix fl-istess fond għal għexieren ta' snin. Illi r-rikorrenti huwa ben konsapevoli ta' dan il-fatt tant li ġiet rikonoxxuta bħala parti mill-kirja odjerna permezz tal-kawża kostituzzjonali *Rikors Nru: 278/2021 MH* fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), bejn il-partijiet odjerni; (v) illi kwalunkwe kera li tiġi stabbilita' mill-Bord għandha tkun waħda li tirrifletti wkoll ix-xogħol estensiv li għamlet l-esponenti flimkien ma' uliedha, sabiex jagħmlu dan il-post abitabbli; (vi) illi l-esponenti dejjem ħallset l-kera dovuta, puntwalment u mingħajr problemi ta' xejn u (vii) l-intimata m'għandhiex teħel l-spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex hija dejjem adderixxiet mal-liġi viġenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 Leonard Zammit u l-Perit u Duncan Mifsud, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u wieġbu għad-domandi ta' kjarifika.

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-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi huwa sid uniku tal-fond bin-numru uffiċjali 94, bl-isem ta' "Liverpool House" fi Triq San Klement, Żejtun, u dana kif jirriżulta mill-att[1] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-tmienja ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar u dan in segwitu għall-mewt ta' omm ir-rikorrenti Salvina Desira, kif ukoll mill-att[2] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tas-sebgħa u għoxrin ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tanone u dana wara l-mewt ta' missieru Vincent Desira. Ir-rikorrent preżenta wkoll kopja taċ-ċedola ta' depożitu numru 968/22

[1] Dok. "B" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 28 tal-atti proċesswali.

fl-ismijiet Carmela Spiteri u Giovanna sive Joan Spiteri vs Joseph Desira, liem ċedola tikkonferma d-depositu tal-kera magħmul mill-intimata fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

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 huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa preżentament mikri lill-intimata (u dan wara l-mewt tal-kerrej oriġinali u ċioe' Angelo Spiteri li jiġi r-raġel defunt tal-intimata) u ilu hekk mikri għal diversi snin, sa minn qabel is-sena 1995. L-intimata stess fir-risposta tagħha, kif ukoll fin-nota ġuramentata illi hija ppreżentat bħala parti mit-test tal-mezzi tagħha, tikkonferma illi hija tgħix fil-fond *de quo* u dan għal għexieren ta' snin.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimata stess kif ukoll mill-kopja taċ-ċedola ta' depositu fir-rigward tal-iskadenza bejn it-18 ta' Marzu 2022 u is-17 ta' Settembru 2022, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmela Spiteri, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmela Spiteri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess

Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmela Spiteri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 il-Bord ra illi l-inkwilina Carmela Spiteri hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilina ma teċċediex dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Carmela Spiteri 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 f'*townhouse* bin-numru 94 u bl-isem 'Liverpool House' fi Triq San Klement, iż-Żejtun, inkluż l-arja sovraposta l-istess fond. Il-fond għandu faċċata ta' ċirka 6.07 metri għal fuq Triq San Klement. Il-fond in kwistjoni la huwa sovrapost u lanqas sottopost, in parti jew *in toto*, fondi ta' terzi. L-għoli intern tal-fond huwa ta' ċirka 3.23 metri u il-fond huwa fi stat komplut (*finished*) u abitabbli. Il-finituri huma fi stat sodisfaċenti salv għal xi ħsarat ta' umdita' fil-pjan terran. Is-servizzi bħad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Il-fond huwa wkoll mgħammar b'numru ta' *air-condition units.*

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' ħames mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€575,000).

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**[3]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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' ħdax-il elf u ħames mitt ewro (€11,500) fis-sena.

[3] **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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha u minn familtha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta’ din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m’huwiex f’posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħoloijiet u benefikati.

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 Carmela Spiteri hija l-inkwilina tal-fond “Liverpool House” fi Triq San Klement, Żejtun u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi.

4. Jilqa’ ir-raba’ talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali 94, bl-isem ta’ “Liverpool House” fi Triq San Klement, Żejtun, 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 Carmela Spiteri għall-ammont ta’ ħdax-il elf u ħames mitt ewro (€11,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’

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

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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