BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 227/2022 LC

SPINOLA DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (C-331)

VS

SAVIOUR SAMMUT (K.I. 487356M)

Illum, 01 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Spinola Development Company Limited (C-331) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Saviour Sammut (K.I. 487356(M)) u dan ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi), maħruġ taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jirrivedi, f'każ illi l-intimat Saviour Sammut jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) fuq infraskritti, il-kera dovuta lis-soċjetà rikorrenti fir-rigward tal-fond mikri, ossija taż-żewġ appartamenti mifdija f'wieħed, internament mmarkati bin-numri ħmistax u sittax (15/16) formanti parti mill-blokk uffiċjalment bin-numru erbgħin (40), sitwat f'Spinola Road, San Ġiljan, u dan billi jawmenta l-istess kera għall-ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena tal-preżentata ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Saviour Sammut sabiex jibda jħallas il-kera hekk awmentata ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dana b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Saviour Sammut ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fuq infraskritti, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond ossija ż-żewġ appartamenti mifdija f'wieħed, internament mmarkati bin-numri ħmistax u sittax (15/16) formanti parti mill-blokk uffiċjalment bin-numru erbgħin (40), sitwat f'Spinola Road, San Ġiljan, u dan fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn, kif ukoll li jħallas lis-soċjetà dak il-kumpens illi dan l-Onorabbli Bord jista' talvolta jiffissa għall-okkupazzjoni tal-istess fond għall-perjodu imsemmi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) illi l-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 (v) u f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Saviour Sammut (K.I. 487356M) tat-28 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 40, flat 15/16, Triq Spinola, Paceville, San Ġiljan b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li ilu jagħmel dan mis-sena 1991; (ii) l-esponent jirrileva li hu kien jgħix f'dan il-post flimkien ma martu, madankollu llum huwa armel u baqa' jirrisjedi fil-post waħdu; (iii) l-esponent jirrileva illi il-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi; (iv) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jibqa' igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tiegħu dwar varjazzjoni tal-kera dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent li jgħix biss bil-pensjoni tas-sigurtà Soċjali; (vi) illi l-esponent umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal

għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordnalu jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; u (vii) illi għalhekk l-esponenti jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April tas-sena 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 Cleaven Tabone u l-Perit Karl Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u wieġbu d-domandi ta' klarifika lilhom imressqa;

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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt[1] ta' akkwist tat-23 ta' Ottubru tas-sena 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, is-soċjeta' attriċi akkwistat, fost oħrajn, il-fond ossija ż-żewġ appartamenti mifdija f'wieħed, internament mmarkati bin-numri ħmistax u sittax (15/16) formanti parti mill-blokk uffiċjalment bin-numru erbgħin (40) sitwat f'Spinola Road, San Ġiljan. Is-soċjeta' rikorrenti, akwistat dan il-fond mingħand is-soċjeta' B. Tagliaferro & Sons Limited, liem soċjeta' bis-saħħa tal-ftehim[2] tal-15 ta' Marzu tas-sena 1991, kienet ikkonċediet b'titolu ta' kera il-fond in kwistjoni lill-intimat.

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 s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri huwa suġġett għall-kera protetta permezz ta' kuntratt ta' kera datat il-15 ta' Marzu tas-sena 1991, u li l-kirja globali li qiegħda titħallas fil-preżent tammonta għas-somma ta' erba' mija u sitta u tletin ewro (€436) fis-sena. Kemm fir-risposta tiegħu, kif ukoll fid-dikjarazzjoni ġuramentata illi l-intimat preżenta bħala parti mit-test tal-mezzi tiegħu, huwa jikkonferma illi huwa jabita fil-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ilu jagħmel dan sa mis-sena 1991.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat stess,

[1] Dok. "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 12 tal-atti proċesswali.

il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Saviour Sammut, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Saviour Sammut, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Saviour Sammut, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-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 raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Saviour Sammut **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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'żewġ apartamenti maqgħuda flimkien fir-raba' sular,

b'bieb wieħed aċċessibli mill-pjan tat-tromba tat-taraġ, bl-aċċess minn Triq Spinola, Paceville, San Ġiljan. Il-fond jikkonsisti f'ħitan, li jġorru soqfa li jikkonsisti f'travi tal-azzar midfunin u xorok tal-ġebel. Jirriżulta illi mit-tip ta' kostruzzjoni tal-bini, dan inbena madwar il-bidu tal-1900. Il-fond qiegħed fuq sit li għandu '*area'* superfiċjali ta' madwar 375 metri kwadri u faċċata ta' ċirka 18.8 metri. Il-bini huwa pjuttost antik u għandu xi problemi strutturali minħabba ingress ta' ilma, u fl-opinjoni tal-periti, is-soqfa jeħtieġu jinbidlu.

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' mija u disgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€149,500).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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*

[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).

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' elfejn disa' mija u disgħin ewro (€2,990) 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 tal-intimat Saviour Sammut twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond ossija ż-żewġ appartamenti mifdija f'wieħed, internament mmarkati bin-numri ħmistax u sittax (15/16) formanti parti mill-blokk uffiċjalment bin-numru erbgħin (40) sitwat f'Spinola Road, San Ġiljan, 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-intimat Saviour Sammut għall-ammont ta' elfejn disa' mija u disgħin ewro (€2,990) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimat Saviour Sammut iħallas lis-soċjeta' rikorrenti il-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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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