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

Rikors Nru: 437/2021 LC

VINCENT SPITERI (K.I. 560046M)

vs

ĠEMMA ŻARB (K.I. 91453M);

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Vincent Spiteri datat l-04 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenuta Żarb u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriteri ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembu tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-

proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*;

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tad-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, kif emendati bl-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 149, "Peach" Triq Balbi, Marsa mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk il-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-konvenuta tiġi permessa zmien sentejn sabiex il-fond jiġi vvakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Ġemma Żarb datata id-9 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxiet li (i) r-rikorrenti tikkonferma li hija tirrisjedi fil-fond de quo b'titolu ta' kera derivanti minn ċens temporanju; (ii) hija dejjem wettqet l-obbligi tagħha u ħalset il-kera; (iii) hija għandha mezzi limitati ħafna (iv) fid-deliberazzjonijet tiegħu, il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-intimata (v) il-Bord għandu jasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma jordna l-iżgumbrament tal-intimata;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilu

jipprova t-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attur għandu jipproduċi u jeżebixxi d-dikkjarazzjoni causa mortis tad-defunt Alfred Spiteri; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Awwissu, 2021, l-intimata wettqet t-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 Ruben Sciortino u Alan Galea ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakolta 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;

Ikkonsidrat;

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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fid-09 ta' Ġunju 1977[1] jirriżulta li missier ir-rikorrenti, flimkien ma terzi persuni, ikkonċedew lil missier l-intimata il-fond numru 10, (illum 149) "Peach", Triq Balbi, Marsa b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal 21 sena bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm elenkati. Illi permezz ta' Att ta' Diviżjoni ppublikat ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fl-14 ta' Ottubru 1993[2] il-propjetà *de quo* ġiet assenjata lil Alfred Spiteri, ossija missier ir-rikorrenti. Illi missier ir-rikorrenti ġie nieqes fil-21 ta' Awwissu 1998.[3]

Illi permezz tad-Dikkjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata minn-Nutar Dottoressa Audrey Spiteri nhar is-6 ta' Novembru 1998[4], ir-rikorrenti flimkien ma' ħutu iddikkjaraw il-propjetà *de quo* bħala li ġejja mill-wirt ta' missierhom.

Illi minkejja li fir-rikors promotur ir-rikorrenti jistqarr li permezz ta' kuntratt ta' Diviżjoni ippublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza nhar l-4 ta' Ottubru 1999 il-fond de quo ingħata lilu, id-dokument minnu ppreżentat in sostenn ta' din id-dikkjarazzjoni huwa inkomplet u ma jagħti ebda konferma ta' din l-allegazzjoni[5]. Illi fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2022, madanakollu, ir-rikorrenti ġġuramenta u ppreżenta l-affidavit tiegħu fejn fiħ, bil-ġurament tiegħu, jikkonferma illi l-propjetà *de quo* ġiet assenjata lilu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreati mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt li <u>għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss,</u> ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

---

[1] Ara "Dok 1" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara "Dok 2" a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[3] Ara ċ-ċertifikat mmarkat bħala "Dok 3" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[4] Ara "Dok 5" a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[5] Ara "dok 7" a fol. 32 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jistqarr li hekk kif skadiet il-konċessjoni emfitewtika fil-5 ta' Ottubru 1998, omm l-intimata Carmela Żarb baqgħet tiddetjeni l-fond *de quo* b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmija Carmela Zarb ġiet nieqsa u l-intimata, li hija t-tifla tal-intimata, baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond ai termini tal-liġi. Il-kera llum-il ġurnata hija ta' €325 fis-sena.

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u b'hekk fid-dawl ta' dawn id-dikkjarazzjonijiet reċiproċi tal-kontendenti il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Ġemma Zarb hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Ġemma Zarb ikkalkolat 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 Gemma Zarb, 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 Ġemma Zarb <u>ma teċċedix</u> 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 12B(5) tal-Kap.

158 tal-Liġijiet ta’ Malta. B’hekk, m’hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn terraced house bin-numru 14, “Peach” Triq Balbi, Marsa. Il-kostruzzjoni tal-fond tinstab fi stat tajjeb ta’ manutensjoni u tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok. Bħala finituri, l-art hija pavimentata bil-marmettone, terrazzo, madum tas-siment u ċeramika filwaqt li l-ħitan huma miżbugħa, L-aperturi huma tal-injam u tal-aluminium. Il-finituri huma fi stat tajjeb ta’ manutensjoni. Il-fond huma mgħammar bis-servizzi kollha ta’ elettriku, ilma u drenaġġ, liema servizzi jinstabu fi stat tajjeb ta’ manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma illi l-valur tal-propjetà kif deskritta, bħala fond ta’ abitazzjoni, liberu u frank fuq is-suq ħieles fl-1 ta’ Jannar 2021 huwa ta’ mitejn u għaxart’ elef Ewro (€210,000).

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**[6]**,** 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-*

[6] **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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett t'elef, seba' mija u tmenin ewro (€3,780) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

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

2. Jilqa' in parte t-tieni talba f'dik il-parti fejn il-Bord huma mitlub jirrevedi l-kera tal-fond bl-indirizz 149 "Peach" Triq Balbi, Marsa u jiċħadha f'din il-parti fejn il-Bord jintalab jiżgombra lill-intimata mil-imsemmi fond u konsegwentement jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 149 "Peach" Triq Balbi, Marsa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Ġemma Zarb għal-ammont ta' tlett elef, seba' mija u tmenin ewro (€3,780) fis-sena u jordna lill-istess Ġemma Zarb tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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