BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 457/2021 LC

IRIS MIZZI (K.I. 197143M)

VS

JOSEPH SPITERI (K.I. 954850M) U MARTU CATHERINE SPITERI (K.I.55066M) GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Iris Mizzi datat is-06 ta' Awwissu 2021, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' seba' mitt ewro (€700) għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe' l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Marina House" li jinsab fi Sqaq numru tnejn (2) fi Triq Marina ġewwa l-Kalkara;

II. Konsegwentement jordna lill-intimat sabiex jibda jħallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk riveduta kull sena u dana bla ebda preġudizzju għal dak li jiddisponi s-subinċiż (7) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u

III. Jistabilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu jkunu meħtieġa u desiderabbli skond iċ-ċirkostanzi;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Spiteri u martu Catherine Spiteri datata t-28 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew illi (i) l-attrċi għandha tipprovdi l-kuntratt ta' bejgħ ppublikat fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tas-16 ta' April tas-sena 1967, kif ukoll l-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech tal-21 ta' Marzu tas-sena 2003; (ii) illi l-intimat u martu jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) għal perjodu relevanti; (iii) illi peress li l-intimat u martu għandhom dħul u kapital li huwa ferm anqas minn dak maħsub mil-liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment tal-kera; (iv) illi jekk dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jagħmel dan wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimat u martu fil-fond in kwistjoni; (v) illi f'każ ta' awment fil-kera, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fir-rata tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalement; (vi) illi t-talbiet tal-atturi huma infondanti kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għall-każ *de quo*; (iii) illi peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat u martu wettqu 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 Rene' Cutajar u l-Perit Kylie Ann Borg Marks ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u l-atti proċesswali kollha;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat u martu humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tiddikjara illi hija s-sid tal-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Marina House" li jinsab fi Sqaq numru tnejn (2) fi Triq il-Marina ġewwa l-Kalkara, liema fond kien ġie konċess lill-intimat Joseph Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanju, permezz tal-att pubblikudatat il-5 ta' Mejju tas-sena 1989, fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras.[1] Ir-rikorrenti tiddikjara illi hija kienet kompropjetarja ta' dan il-fond flimkien ma' ommha Veneranda Busuttil u ħutha Joseph, Lawrence u Carmel aħwa Busuttil, iżda bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 21 ta' Marzu tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, liem att ġie sussegwentement ratifikat permezz ta' kuntratt ieħor datat it-18 ta' Lulju tas-sena 2016 fl-atti tan-Nutar Ritienne Bugeja Fenech,[2] ir-rikorrenti ġiet assenjata dan il-fond fl-intier tiegħu kollu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Marina House" li jinsab fi Sqaq numru tnejn (2) fi Triq il-Marina ġewwa l-Kalkara ġie konċess lill-intimat Joseph Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanju

[1] 'Dok IM1' a folio 4 tal-atti proċesswali.
[2] 'Dok IM2' a folio 6 tal-atti proċesswali.

permezz tal-att pubbliku datat il-5 ta’ Mejju tas-sena 1989. Tali konċessjoni enfitewtika temporanja kienet saret għall-perjodu ta’ 21 sena versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ mija u ħamsin lira Maltin fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti tistqarr illi mal-iskadenza ta’ tali konċessjoni, l-intimat ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kkonverta l-istess konċessjoni f’titolu ta’ kera. In oltre’, l-intimat u martu stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond hawn fuq imsemmi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat u martu huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Spiteri u martu Catherine Spiteri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Spiteri u martu Catherine 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ikkalkolat 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Joseph Spiteri u martu Catherine Spiteri ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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 f'appartament mibni fuq żewġ sulari, bl-indirizz Apt. 1, Marina House, Sqaq Ernle Bradford fi Triq Malta Rebbieħa, Kalkara u li jagħmel parti minn blokka. L-appartament m'għandux aċċess għall-bejt ta' fuq il-blokka, u għalhekk ma għandux arja u lanqas potenzjal ta' iżjed sulari. Il-fond huwa f'kundizzjoni aċċetabbli ta' manutenzjoni apparti f'xi postijiet lokalizzati fejn is-saqaf jidher li reġa' għandu bżonn attenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi ta' dawl, ilma, u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' ventilazzjoni u dawl naturali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u ħamsin elf ewro ewro (€250,000).

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:

[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).

> *"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, 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' erba' t'elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat u martu eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom 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 benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi il-kera tal-appartament bin-numru wieħed (1) formanti parti minn blokk bl-isem "Marina House" li jinsab fi sqaq numru tnejn (2) fi Triq Marina ġewwa

l-Kalkara 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-intimat Joseph Spiteri għal-ammont ta' erba' t'elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena;

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata fl-ammont ta' erba' t'elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-kera ġiet riveduta bis-saħħa tal-ewwel u t-tieni talba.

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

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur