



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

Rikors Nru: 521/2021 LC

**JANE FLASK (K.I. 0927748M)**

VS

**JOSEPH SALIBA (K.I. 215945M)**

**AWTORITA' TAD-DJAR (BHALA INTERVENUTA FIL-PROCEDURI)**

**Illum, 25 ta' Jannar 2023**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Flask (K.I. 0927748M) fejn, għar-raġunijiet hemm premissi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

- I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Joseph Saliba huwa l-inkwilin tal-fond 73, "St. Anthony House", Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Haż Żabbar, ai termini tal-Kap 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
- II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja preżentament a favur l-intimat tad-dar bin-numru tlieta u sebgħin (73), "St. Anthony House", Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Haż Żabbar;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimat ta' sentejn (2) sabiex jivvaka mill-fond *de quo*, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimat sabiex matul żmien perentorju kif deċiż minn dan il-Bord, jhallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni f'somma kif determinata minn dan il-Bord, kif jipprovdi l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-inkwilin ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa għas-subizzjoni; u b'riserva għal kull azzjoni kompetenti lir-rikorrenti kontra l-istess intimat, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-intimat Joseph Saliba tas-26 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) n-numru tal-karta' tal-identita' tiegħu kif indikat fir-rikors promotur huwa żbaljat; (ii) illi l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 73, St. Anthony House, fi Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Haż Żabbar, bil-kera kurrenti ta' €626 fis-sena; (iii) illi l-fond de quo huwa l-unika residenza tal-esponenti, u huwa għandu 76 sena; (iv) illi l-esponenti jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għalhekk it-tielet talba rikorrenti għandha tiġi miċhuda; (v) illi l-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 mertu tal-kawża u dan wara li l-Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha kif kontemplati fil-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbatl l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-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 ottemperanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq it-test tal-mezzi ai termini tar-

Kopja Informali ta' Sentenza

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 Kevin Abela u l-Perit Leonard Zammit ipprezentaw 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-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 hijjex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Andre Farrugia fl-20 ta' Mejju 2014,<sup>1</sup> ir-rikorrenti ġiet assenjata il-fond bin-numru uffiċjali 73 li jgħib l-isem St. Anthony, fi Triq l-Immakulata Kuncizzjoni f'Haż Żabbar. Dan l-att issegwi att publiku ieħor, senjatament l-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat mill-imsemmi Nutar fid-9 ta' Mejju 2014,<sup>2</sup> li sar bejn ir-rikorrenti flimkien ma' ħutha. Minn dan l-Att jirriżulta illi il-fond *de quo* kien oriġinarjament jappartjeni lill-omm ir-rikorrenti, *ossia* Teresa Cauchi

---

<sup>1</sup> Ara dok. 'E' a fol. 21 tal-atti proċesswali.

<sup>2</sup> Ara dok. 'D' a fol. 14 tal-atti proċesswali.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent tiddikjara illi il-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimat versu l-kera fl-ammont ta' €626 fis-sena. L-atti appena msemmija jagħmlu referenza għall-fatt illi l-fond *de quo* jinsab mikri lil terzi persuni. In oltre', l-intimat stess jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u li l-istess fond huwa l-unika residenza tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma gietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat stess fir-risposta tiegħu meta huwa jiddikjara illi dan il-fond huwa l-unika residenza tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Saliba huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dfuh tal-intimat Joseph Saliba 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Joseph Saliba, 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(6) 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 citati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Joseph Saliba 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 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'dar teknikament magħrufa bħala *townhouse* u mibnija fuq żewġ sulari bl-arja ta' fuq il-bejt tagħha. Il-fond huwa wieħed antik b'ħitan tal-ġebel u b'soqfa tax-xorok u travi tal-ħadid. B'mod ġenerali, il-fond huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', 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 ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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**<sup>3</sup>, fejn analizzat 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 imcaħħda 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’ 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba’ talba tagħha, ir-rikorrenti titlob illi l-Bord jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta’ din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta’ llum, fosthom li l-inkwilin ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond.

Illi ma tressqu ebda provi sabiex jgħinu lill-Bord jiddelibera fuq din it-talba u b’hekk il-Bord m’għandu ebda raġuni għalfejn jiddipartixxi mill-prinċipji ġenerali regolatorji fir-rigward ta’ din it-talba u b’hekk din it-talba qed tiġi miċħuda.

---

<sup>3</sup> **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).

**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 Joseph Saliba huwa l-inkwilin tal-fond 73, "St Anthony House", Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Haż Żabbar, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3. Jiċċhad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.
4. Jilqa' in parte ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond 73, "St Anthony House", Triq Immakulata Kuncizzjoni, Haż Żabbar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, cioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena filwaqt li jiċċhad dik il-parti tat-talba fejn qiegħed jintalab illi dan il-Bord jistabilixxi kondizzjonijiet oħra tal-kirja.
5. Jiċċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.



Kopja Informali ta' Sentenza

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

**ft.Dr. Leonard Caruana**  
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**  
**Deputat Reġistratur**