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

Rikors Nru: 1126/2021 LC

JOSEPH FAVA (K.I. 450049M)

vs

EMANUEL SPEARING (K.I. 52648M) U

JOSEPHINE SPEARING (K.I. 555948M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

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

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emanuel Spearing (K.I. 52648M) u Josephine Spearing (K.I. 55948M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja skont l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuwhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament numru 2 Charles Flats, Triq Bormla (Cospicua Road) Fgura għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Emanuel Spearing (K.I. 52648M) u Josephine Spearing (K.I. 55948M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Emanuel Spearing u Josephine Spearing fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) huma jikkonfermaw li huma l-inkiwlini tal-fond *de quo* (ii) huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u għandhom jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi; (iii) it-talba għall-iżgumbrament m'għandhiex tintlaqa'; (iv) fid-deliberazzjonijiet tiegħu, il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni tad-dħul limitat tal-esponenti;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi r-rikorrenti għandu jipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunit Antonia Fava u Francis Fava (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 tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati 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 Alan Galea u l-Perit Roderick Spiteri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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 tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolob 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Immissjoni fil-Pussess ppublikat min-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana fis-26 ta' Settembru 2018[1] jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament lil Antonia Fava (li mietet fit-18 ta' Novembru 2003) u Francis Fava (li miet fil-15 ta' Mejju 2005). Illi f'dan l-Att imsemmi hemm dikjarat illi t-testaturi, permezz tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Marica Buttigieg Sciberras fl-24 ta' Mejju 1999 ħallew il-fond de quo lir-rikorrenti Joseph Fava b'titolu ta' piena propjetà wara mewthom. Illi di più, b'testment datat is-17 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Marica Buttigieg Sciberras, l-imsemmi Francis Fava *inter alia* ħalla l-fond de quo lir-rikorrenti Joseph Fava b'titolu ta' prelegat u in piena propjetà. Illi f'dan l-Att, il-komparenti eredi ta' Antonia Fava u Francis Fava immittew lil xulxin fil-pussess tal-ishma tal-propjetajiet, biex b'hekk ir-rikorrenti huwa sid il-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat minn qabel l-1995 u llum-il ġurnata l-intimati jħallsu l-kera ta' mitejn u ħames Ewro fis-sena.

Illi fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, li ma ġietx kontradetta, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

---

[1] Ara dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Emanuel Spearing u Josephine Spearing ikkalkolat 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.

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 l-intimati Emanuel Spearing u Josephine Spearing **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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'appartament fit-tielet sular sottopost u sovrapost għal propjetà ta' terzi. Il-propjetà għandha finishes antiki però hija f'kondizzjoni tajba għall-abitazzjoni. Huwa munit bis-servizzi tal-

elettriku, ilma u drenaġġ li jiffunzjonaw u huma f'kondizzjoni tajba wkoll.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

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**[2]**,** 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, 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' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

[2] **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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi kera tal-fond ossija l-appartament numru 2, Charles Flats, Triq Bormla (Cospicua Road) Fgura 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 għall-ammont ta' tlett' elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jordna lill-intimati Emanuel Spearing u Josephine Spearing iħallsu l-kera hekk awmentata lir-rikorrenti, b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena. u jiċħad dik il-parti fejn jintalab illi l-awment ikollu effett mid-data tal-preżentata tar-rikors;

4. Jiċħad ir-raba' talba, stante li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;

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

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur