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

Rikors Nru 111/2022 LC

George Spiteri & Sons Limited (C 12936)

vs

Emanuel Gafa (K.I. 551754M)
U b'Digriet datat l-4 ta' Novembru 2022
ġiet kjamata in kawża
Alexandra Gafa

Illum, 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Spiteri & Sons Ltd (C 12936) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Emanuel Gafa' ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1521F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jikkostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Emanuel Gafa' bejn l-1 ta'

Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin Emanuel Gafa' fil-31 ta' Diċembru 2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari inter alia għar-regolament 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet ta' Test tal-Mezzi) li għandu japplikaw mutatis mutandis f'dan il-Każ;

2. Jiddikjara u Jiddeċiedi u Jordna illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-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 45 Ellis fi triq l-Iskola, Marsa, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' mhux aktar minn sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi ddeterminat mill-bord.

3. Jordna u Jikkundanna lill-inkwilin Emanuel Gafa' jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

4. Jillikwida u Jordna lill-intimat Emanuel Gafa jħallas l-kera kollha dovuta marbuta mal-istess fond sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni b'riserva u bla preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-10 ta' Ġunju, fejn sommarjament, eċċepiet, li (i) l-atturi iridu jipprovaw it-titolu

tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Emanuel Gafa datata t-28 ta' Ottubru 2022 fejn, eċepixxa li:

1. Illi preliminarjament, is-soċjetà rikorrenti trid tipprova illi hija s-sid tal-propjetà *de quo;*

2. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti dejjem aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti u dejjem ħallas il-kera dovuta. In ogni każ, l-esponenti ddepożita kull kera rifjutata permezz ta' ċedoli ta' depożitu;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u għaldaqstant għandu d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

4. Illi migħajr preġudizzju għal-premess, għal dawk li jirrigwardja l-awment tal-kera, din għandha tiġi awmentata b'mod gradwali u inoltre, għandha tkun inqas mill-massimu ta' 2% stabbilita fil-liġi. Dan qed jiġi eċċepiet in vista tal-età tal-esponenti, id-dħul baxx tiegħu, in-nuqqas ta' kapital, u l-benefikati u l-miljoramenti li wettaq fil-fond de quo u dan esklussivament a spejjeż tiegħu;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri m'għandhomx ikunu a karigu tal-esponenti stante illi huwa dejjem aderixxa ruħu mal-liġijiet viġenti;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-każ.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 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 Joseph Saliba u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit ta' direttriċi tas-soċjetà rikorrenti Diane Attard il-fond *de quo* ġie akkwistat is-soċjetà rikorrenti wara assenjazzjoni u diviżjoni mwettqa mis-soċjetà George Spiteri (Successors) Ltd li ġiet likwidata fis-16 ta' Ġunju 2003. Il-fond *de quo* kien ġie akkwistat minn din l-imsemmija soċjetà permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ippubblikat minn Nutar Dottor Maurice Gambin fil-5 ta' Marzu 1984 u dan anke kif jirriżulta mid-dokumenti ppreżentati flimkien mal-affidavit. Fl-affidavit tagħha l-istess Diane Attard tikkonferma il-fond lilu mikri mill-intimata minn qabel l-1995.

Illi l-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi hu dejjem ottempora ruħu mal-kondizzjonijiet tal-kera *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel Gafa u l-kjamata Alexandra Gafa 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 tal-intimat u tal-kjamat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Emanuel Gafa u l-kjamata Alexandra Gafa **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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'maisonette fuq l-ewwel sular bl-arja tiegħu. Il-finituri tad-dar huma qodma u għaldaqstant il-post għandu bżonn refurbishment u upgrade. Is-servizzji tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu, il-lokalità ta' fejn tinstab il-propjetà, konsiderazzjoni ta' property comparables, il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjez konnessi ma' xogħolijiet relatati biex isir żvilupp relatat mal-potenzjal tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fuq is-suq miftuħ hu ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000).

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**[1]**,** 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:

[1] **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, 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’ tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ in parte t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 45,Ellis House, School Street, Marsa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Emanuel Gafa u l-kjamata Alexandra Gafa għal-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab l-iżgumbrament tagħhom

stante li l-intimat u l-kjamata jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa’ t-tielet u r-raba’ talba u jordna lill-istess intimat Emanuel Gafa u l-kjamata Alexandra Gafa tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata, u tal-Awtorità 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