BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 750/2021 LC

MARIA FORMOSA

(K.I. 195051M)

vs

MARGARETHA J ZAMMIT

(K.I. 2022A)

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Formosa fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Margaretha J Zammit hija l-inkwilina tal-fond Flat 1, St John Flats, Naxxar Road, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Żammit li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test Tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi

Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Żammit bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Żammit fil-31 ta' Diċembru 2020.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Żammit ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li hi tigi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tiġi ordnata tħallas kumpens lir-rikorrent għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Żammit ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Żammit mill-fond, Flat 1, St John Flats, Naxxar Road, Birkirkara fi żmien sentejn mil-lum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalisasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru,2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attriċi jeħtigielha tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi wkoll għandha tipproduċi d-dikkjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Salvatore Calleja u Catherine Calleja; (iii) il-Bord għandu jikkostata 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 u (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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(vi) 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 r-risposta tal-intimata Margaretha J Żammit datata is-07 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxiet li (i) preliminarjament, l-azzjoni kif postulata mir-rikorrenti hija isostenibbli, 'l ghaliex jidher li l-kirja de quo hija protetta bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u mhux bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) sussidjarjament u mingħajr preġudizzju, u qabel kollox, għas-sostenn ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti jeħtiġilha iġġib prova, kif imiss, tat-titolu tagħha (iii) Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandha mezzi limitatissimi, u dan kif jista' jiġi aħjar ppruvat fil-mori ta' din il-kawża; illi għalhekk l-aħħar talba tar-rikorrenti żgur li ma tistax tintlaqa' (iv) Jekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' t-tielet talba għall-awment fil-kera – sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) – dan għandu qabel xejn jikkunsidra a) il-mezzi limitati tal-esponenti u b) l-eta' avvanzata tagħha. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġri dan l-awment għandu jiżdied gradwalment.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Novembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Alistair Avallone u l-Perit Diane M. Psaila ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tas-16 ta' Diċembru 2021 l-intimata irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

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 tal-fond tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mit-testment unica charta tal-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Salvatore u Catherina Cachia, redatt fl-atti

tan-Nutar Dottor Victor Bisazza datat l-10 ta' Awwissu 1980,[1] it-testaturi ħallew l-*utile dominium* perpetwu tal-appartament *de quo* lir-rikorrenti. Illi mid-Denunzja preżentata lill-Kummissajru tat-Taxxi Interni li ġġib in-numru 2315/90[2] jirriżulta li missier ir-rikorrenti ġie nieqes fl-10 ta' Lulju 1990 kif ukoll li r-rikorrenti wirtet nofs sehem indiviż ta' dan il-fond mill-poter ta' missierha. Di più, mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Clinton Bellizzi fil-15 ta' Marzu 2006[3] jirriżulta illi omm ir-rikorrenti mietet fil-11 ta' April 2005 u li r-rikorrenti wirtet in-nofs sehem indiviż rimanenti ta' dan il-fond mill-poter ta' ommha.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi mill-affidavit tal-intimata[4] jirriżulta illi hi ilha tirrisjedi f'dan il-fond sa mis-sena 1975 sal-ġurnata tal-lum, flimkien ma żewġha u binha. Żewġha ġie nieqes fl-2011 u hi baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond bl-istess titolu ta' kera. Fl-affidavit tiegħu,[5] binha jistqarr li m'għadux jirrisjedi f'dan il-fond sa mill-2015 iżda jikkonferma li trabba f'dan il-fond flimkien mal-ġenituri tiegħu u li huma dejjem ħallsu l-kera u qatt ma kellhom problemi ma' sid il-kera. Jgħid li l-manutensjoni dejjem għamlitha ommu.

[1] Ara Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "B" a fol. 19 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "D" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[4] Ara fol. 104 tal-atti proċesswali.
[5] Ara fol. 105 tal-atti proċesswali.

Di più, ir-rikorrenti jikkonfermaw fir-rikors promotur illi l-fond de quo ġie dekontrollat u ilu mikri lid-defunt raġel tal-intimata u lill-intimata sa minn dak iż-żmien. Jgħidu li llum il-kera hija ta' €529.60ċ fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi dawn id-dikjarazzjonijiet ma ġewx kontradetti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mill-atti jirriżulta illi għalkemm l-intimata twieldet il-Belġju, hija akkwistat iċ-ċittadinanza Maltija, kif jirriżulta iċ-ċertifikat ta' Ċittadinanza Maltija eżebit in atti.[6] B'hekk jirriżulta illi l-intimata hija ċittadina Maltija u tikkwalifika bħala kerreja ai termini tal-liġi fil-qafas ta' dawn il-proċeduri odjerni.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta l-intimata kkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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(4) 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

[6] Ara fol. 108 tal-atti proċesswali.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Isabelle Attard **ma teċċedix** 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 jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'appartament residenzjali fuq l-ewwel sular aċċessibbli minn komun mingħajr lift mil-livell tat-triq. Il-fond huwa fi stat finihsed u jidher li huwa ben mantnut. Il-fond jinsab f'kundizzjoni adegwata għalkemm il-finituri u s-servizzi huma antikwati u jeħtieġu immodernizzar tal-ħtiġijiet tal-lum. Is-servizzi tal-elettriku ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal mija u sittin elf ewro (€160,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza**

Vincenza sive Lora Zarb[7]**,** 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, kif ukoll tal-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Margaretha J. Zammit hija l-inkwilina tal-fond flat 1, St. John Flats, Naxxar Road, Birkirkara, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[7] **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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond flat 1, St. John Flats, Naxxar Road, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena u jordna lill-intimata Margaretha J. Zammit tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, bl-iskadenzi diġà eżistenti bejn il-partijiet, filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur