BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 63/2022 LC

GIOVANNA ZAMMIT HAMMET (K.I. 417001L)

vs

JOSEPH ATTARD (K.I 611047M)

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giovanna Zammit Hammet (K.I. 417001L) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jifissa l-kera abbażi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 jew data oħra li jogħġbu jiffisa dan il-Bord.

II. Alternativament, u fil-każ li l-intimat ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tiegħu a tenur tal-Artikolu 4A(4) Kap 69 fi żmien sentejn u jiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-

esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-9 ta' Marzu tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors 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 r-risposta tal-intimat Joseph Attard datata s-17 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 10, ġja 23, Triq il-Providenza, Balzan, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti mil-liġi; (ii) illi l-kera hi dik fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi; (iii) illi l-esponenti jissodisfa it-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk huwa għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-tieni talba tar-rikorrenti, b'dana illi tali talba tar-rikorrenti għall-żgumbrament tiegħu għandha tiġi miċħdua; (v) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tiegħu; u (vi) f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruġu mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar, 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Reuben Sciortino ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tat-testment tar-Reverendu Fr John Zammit Hammett datat is-7 ta' Settembru tas-sena 1978 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli, ir-rikorrenti ġiet nominata bħala werrieta universali tal-ġid kollu tiegħu. L-imsemmi Reverendu Fr John Zammit Hammett kien oriġinarjament akkwista dan il-fond permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-29 ta' Marzu, 1952, fl-atti tan-Nutar Alessandro Stilon Depiro. Ir-Reverendu Fr John Zammit Hammett ġie nieqes fil-5 ta' Awwissu 1990 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro u tnax-il ċentenżmu (€210.12) fis-sena. L-intimat stess fir-risposta tiegħu, u fid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 10, ġja 23, Triq il-Providenza, Balzan, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Attard huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Attard, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Attard, 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(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 Joseph Attard **ma jeċċediex** 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 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'‘*townhouse*’ fuq żewġ sulari, b'aċċess esklusiv għall-bejt u l-arja tiegħu. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ iżda jidher li għandu bżonn manutenzjoni. Il-Periti tal-Bord innotaw illi hemm ħsarat fis-soqfa tal-konkos u hemm xquq irqaq fil-forma ta' konsenturi mal-fili tal-ġebel f'ċertu ħitan. Partijiet mid-dar għandhom bżonn żebgħa filwaqt li s-saqaf tal-kamra tat-taraġ għandu bżonn attenzjoni u hemm sinjali li xi darba daħal xi ilma tax-xita.

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-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' tliet mija u għoxrin elf ewro (€320,000).

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[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:

> *"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' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba, u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 10, ġja 23, Triq il-Providenza, Balzan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Attard għall-ammont ta' sitt elef u erba' mitt ewro (€6,400) fis-sena u jordna illi l-intimat Joseph Attard

---

[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).

iħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat Joseph Attard jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur