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

Rikors Nru 18/2022 LC

Victoria Webb
(K.I. 144064M)
Miriam Mizzi
(K.I. 242355M)
Michael Mizzi
(K.I. 0228556M)
Nadia sive Nadya Vella
(K.I. 0298681M)
Shaun Camenzuli
(K.I. 252492M)

VS

JOSEPH ATTARD (K.I. 0487244M)

CARMELINA SIVE LINA ATTARD (K.I. 22644M)

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Victoria Webb et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti ossia dak b'numru sbatax (17), Flat numru sbatax (17) u Flat numru għoxrin (20), St. Francis Street, Floriana;

    b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, u li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

    c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens kull perjodu lilhom mogħti għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri;

    b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-intimati ma

jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet jew negliġenza tagħhom, filwaqt li tistabbilixxi l-mod ta' u kif il-kera hekk riveduta għandha tiżdied kull sena jew perjodu iehor a diskrezzjoni ta' dan il-Bord;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa inġusti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Attard u Carmelina Attard tal-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel, l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà' imsemmija ċioè l-fond enumerat bin-numru sbatax (17), Flat numru għoxrin (20), St. Francis Street, Floriana, ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

3. Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-*fond de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-Sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioè permezz ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi, ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħti dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,** deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, inkluż li ibiegħ il-fond;

5. Bla saram għas-suespost, l-eċċipjent jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera ma jeċċedix tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti tal-intimati;

7. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Frar 2022 fejn l-intimat wettqu 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 Leonard Zammit 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-fakultà lis-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Atti ta' Korrezzjoni Causa Mortis ippublikati min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani fit-12 ta' Frar 2008, fit-30 ta' Diċembru 1996 ġie nieqes ċerta Victor Mizzi filwaqt li fil-15 ta' Settembru 2005 ġiet nieqsa ċerta Angiolina Mizzi. Illi l-wirt tagħhom iddevolva fuq ir-rikorrenti, liema wirt kien jikkomprendi l-fond *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 r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*;

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimati ilhom jikru dan il-fond sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll numru ta' riċevuti ta' kera tal-fond de quo. Da parti

tagħhom, l-intimati jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjonijiet magħmulha u d-dokumenti ppreżentati, il-Bord huwa sodisfatt illi li Joseph Attard u Carmelina magħrufa bħala Lina Attard huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Attard u Carmelina magħrufa bħala Lina Attard 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Attard u Carmelina magħrufa bħala Lina Attard ma jeċċedix 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' appartament fir-raba' sular li jiġi sovrastanti u sottostanti il-propjetajiet ta' terzi kif ukoll il-kamra numru 17 fl-istess blokka t'appartamenti tiġi wkoll sovrastanti sottostanti proprjetà ta' terzi. Il-proprjetà tgawdi wkoll minn dritt ta' użu ta' parti mill-bejt, flimkien ma' kamra żgħira ħafna aċċessibbli minn kuritur estern. Il-proprjetà għandha finituri antiki, madum tal-mużajk u bid-disinn però hija f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni. il-proprjetà fiha s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jiffunzjonaw u jidhru li huma f'kundizzjoni tajba wkoll.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu il-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-proprjetà fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€255,000).

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:

> *"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*

[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).

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' ħamest' elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu ukoll li dan il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet fuq din il-kirja, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond jew xi parti minnu lil terzi; li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom;

Illi l-kondizzjonijiet li r-rikorrenti qed jitlobu li jiġu imposti diġà jeżistu fuq din il-kirja ex lege. Filfatt, l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lil sid il-kera l-fakoltà li jadixxi lil dan il-Bord u jitlob il-ħall tal-kera fl-eventwalità li l-inkwilini jċedu jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu, jew jużaw il-fond għal skopijiet oħra ħlief għall-iskop

lil għaliħ ikun ġie konċess . Di più, l-Artikolu 1540, 1541 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw id-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

Illi b'hekk, il-Bord ma jarax li għandu jilqa' din il-parti mit-tielet talba tar-rikorrenti.

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. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa', in parte, t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Numru 17, kamra numru 17 u Flat numru 20, Triq San Franġisk, Floriana għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għal-ammont ta' ħamest' elef u mitt Ewro (€5,100) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab illi jiġu mposti kondizzjonijiet ġodda fuq il-kirja;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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