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

Rikors Nru 1078/2021 LC

John Zahra (K.I. 490866M)
Felicity Borg (K.I. 223264M)
Dr Sylvann Aquilina Zahra (K.I. 327570M)
Astrid Tonna (K.I. 171561M)
Jenifer Farrugia (K.I. 179063M)
Louise Spiteri (K.I. 446975M)
Alex Spiteri (K.I. 447075M)
Roberta Vella (K.I. 467758M)
Carmen Delia (K.I. 804154M)
Carmen Spencer White
(Passaport Awstraljan M1675016)
Roseanne Wildeison
(Liċenzja Awstraljana 90249409)
John David Zahra
(Passaport Awstraljan M8009285)
Stephen Zahra
(Passaport Awstraljan 087862546)
Paul Zahra
(Passaport Awstraljan 2017364218)
Sylvia Hall
(Passaport Awstraljan M3141193)
Rita Caratraz
(Liċenzja Awstraljana 9645C4)
Maria Theresa Collet
(Passaport Awstraljan M5869882)

Doris Bonnici
(Maltese Income Tax Reg. No: 888253420)
Darwin Tressler
(Maltese Income Tax Reg. No: 888253519)
Caroline Zahra
(Karta tal-Identita Amerikana 800245341)
Mary Ramos
(Passaport Amerikan 468489891)
Anne Grahan
(Passaport Amerikan 435940635)
Robert Morgenstern
(Liċenzja Amerikana 598790529)
William Morgenstern
(Liċenzja Amerikana 052917835)
Dorothy Hanks
(Passaport Amerikan 430905811)
Robert Tressler
(Passaport Amerikan 460955040)
Janette Tonna
(Passaport Amerikan 217929418)
Charles Zahra
(Passaport Amerikan 214890101)
Ronald Zahra
(Liċenzja Amerikana 032277366)
Frank Bloom
(Passaport Amerikan 500223326)
Frank J. Zahra
(Liċenzja Amerikana Z600270503460)
Christine Kuhlewind
(Liċenzja Amerikana K453119497240)
Michael J. Zahra
(Liċenzja Amerikana CT083507514)
Edward Zahra
(Liċenzja Amerikana 07596531)
Joseph Zahra
(Liċenzja Amerikana (Z600499550170)

Richard Zahra
(Liċenzja Amerikana 063899101)
Adam Zahra
(Liċenzja Amerikana (Z600018850670)
Kenneth Newson
(Passaport Ingliż 206703828)
Brian Newson
(Passaport Ingliż 306835417)
Robert Newson
(Passaport Ingliż 965671V)
Diane Abraham
(Passaport Ingliż 209699573)
Ursula Timothy
(Passaport Ingliż (206639531)
Colin Newson
(Passaport Ingliż 458754591)
Henry Theuma
(Maltese Income Tax Reg. No: 887522921)

vs

Nazzareno Micallef
(K.I. 434641M)
u
L-Awtorita tad-Djar

Illum, 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat jħallsu l-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-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 b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar 2022, fejn eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Nazzareno Micallef tat-28 ta' Frar 2022 fejn eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu provi illi huma għandhom titolu validu ta' proprjetà tal-fond surreferit;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel talba ma hemm l-ebda kontestazzjoni għall-fatt illi l-esponent huwa l-inkwilin tal-fond fl-indirizz 30, 1/2/3, Triq Bajada, Ħaż Żabbar, ai termini tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi inoltre u wkoll mingħajr preġudizzju, il-kera mħallsa hija waħda ġusta,

4. Illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul tal-kapital tal-mezzi u dan peress illi kwalunkwe dħul huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test;

5. Illi jingħad bi preċiżjoni għall-aħħar illi l-istess esponenti huwa emtrambi persuna avvanzat fl-eta', u b'dan illi l-uniku dħul għall-istess huwa biss mill-pensjoni tal-esponent;

6. Illi fl-aħħar nett u bla preġudizzju għas-suespost, f'każ li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jingħad li qatt ma saret talba mir-rikorrenti lill-esponenti, kemm formalment jew informalment, sabiex huwa jawmenta l-kera;

8. Illi oltre minn hekk, f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandu ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi nostrana;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 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 Bondin u l-Perit Josianne Vassallo, 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) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi l-propjetà de quo ġejja mill-eredità ta' Angelo u Felicità Zahra u dan skont ma jirriżulta mit-testment redatt min-Nutar Dottor Enrico Saydon fis- 6 ta' April 1911. Illi dan il-fond jirriżulta wkoll minn relazzjoni ppreżentata mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Ċitaż Nru 857/50) fil-kawża ta' diviżjoni relattiva.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit tal-intimat, huwa ilu jirrisjedi f'dan il-fond għal madwar ħamsa u ħamsin sena flimkien ma martu Grace Micallef. Huma rabbew il-familja tagħhom hemm. Jgħid li l-kera dejjem ġiet imħallsa lil John Zahra u qabel lil missieru u qabel lil missier missieru. Illi da parti tagħhom ppreżentaw kopja ta' numru ta' rċevuti tal-ktieb tal-kera mħallsa.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi, <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u>, ir-rikorrenti huma sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Nazzareno Micallef 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat,

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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Nazzareno Micallef <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfa**</u> 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'dar residenzjali u xi ħwienet żgħar. L-arja tappartjeni lill-fond. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Minn spezzjoni viżiva, ma deheru l-ebda problemi fl-istruttura, madanakollu xi partijiet mis-saqaf jeħtieġu l-attenzjoni minħabba ingress ta' ilma. Il-fond jinstab abitabbli iżda mhux bilfors konformi mal-istandards tal-ħajja tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi fosthom it-tip u d-daqs tal-fond, l-istat ta' manutensjoni u l-finituri, il-lok fejn jinsab il-fond u propjetajiet simili fis-suq huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

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 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' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) 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.

[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).

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

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 30, 1/2/3 Triq Bajada, Żabbar 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-intimat John Zahra għal-ammont ta’ erbat’ elef u ħames mitt ewro (€4,500) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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