Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Chairperson

Rikors Nru: 1144/2021 LC

Isabel Zarb (K.I. 0293764M)
Raphael Joseph Camilleri (K.I. 0718057M)
Dottor Noel Camilleri (K.I. 0043561M)
Caroline Calleja (K.I. 0815351M)
Dottor Patricia Zarb (K.I. 0839353M)
Raymond Zarb (K.I. 0735255M)
Isabelle Grech (K.I. 0282258M)
Rose Marie Zarb (K.I. 0365160M)
Olga Zarb (K.I. 0238933M)
Josephine Felice (K.I. 0673952M)
Anton Zarb (K.I. 087755M)
Alexander Zarb (K.I. 0701356M)
Dottor Chrisopher Zarb (K.I. 0099159M)
Godwin Zarb (K.I. 0071363M)
Filomena Zarb (K.I. 0420936M)
Maria Theresa Fava (K.I. 0317359M)
David Zarb (K.I. 0464661M)
Miriam Pace Spadaro (K.I. 0138458M)
Antoinette Micallef (K.I. 0524262M)
Joseph Micallef (K.I. 0524362M)
Anna Maria Rizzo (K.I. 0149657M)
Dottor Mario Joseph Zarb (K.I. 0262566M)
Wilma Zarb (K.I. 0493470M)
Dottor Joseph Lia (K.I. 0307361M)
Dottor Alexander Lia (K.I. 0301066M)

VS

GODFREY ATTARD (K.I. 0018451M)

Illum 13 ta’ Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Isabel Zarb et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimat Godfrey Attard jikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab fi Triq San Gejtanu, Ħamrun, numru 60;

II. Fil-każ li jikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar ta’ din is-sena kurrenti, wara li jiġi stabbilit il-valur tal-istess proprjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

III. Fil-każ li ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien sentejn bil-kumpens pagabbli lis-sidien tal-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu kif jiġi determinat mill-Bord skond il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta’ Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) il-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 fiha issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Godfrey Attard (K.I. 0018451M) tas-7 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament eċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 60, Triq San Gejtanu, Ħamrun b'titolu ta' kera; (ii) illi l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandu jittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vi) l-esponenti jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fl-Att XXIV tal-2021.

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 Maria McKenna u l-Perit Alan 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-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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-affidavit[1] tagħha, ir-rikorrenti Isabel Zarb tispjega illi l-fond mertu dawn il-proċeduri kien ġie akkwistat min-nannu patern tagħha, li kien jismu Giuseppe Zarb, u sussegwentement intiret minn seba' uliedu, li illum huma kollha mejta. Ir-rikorrenti, li huma l-aventi kawża tal-imsemmija seba' ulied preżentaw seba' atti ta' Dikjarazzjonijiet Causa Mortis li jikkonfermaw t-titolu tagħhom fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri liem atti huma: l-att[2] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia tad-19 ta' Ġunju tas-sena 2019 fir-rigward tar-rikorrenti Raphael Joseph Camilleri u Dottor Noel Camilleri; l-att[3] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fir-rigward tar-rikorrenti Dottor Patricia Zarb, Caroline Calleja, Raymond Zarb, Isabelle

[1] Dok. "IZ 1" a fol. 61 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "GZ1" a fol. 30 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "GZ2" a fol. 35 tal-atti proċesswali.

Grech u Rose Marie Zarb; l-att[4] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tas-27 ta' Jannar tas-sena 2000 fir-rigward tar-rikorrenti Olga Zaeb, Josephine Felice, Anton Zarb, Dottor Christopher Zarb, Godwin Zarb u Alexander Zarb; l-att[5] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tas-16 ta' Marzu tas-sena 2013 fir-rigward tar-rikorrenti Filomena Zarb, Maria Theresa Fava, David Zarb u Isabel Zarb; l-att[6] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tas-26 ta' Novembru tas-sena 2020 fir-rigward tar-rikorrenti Miriam Pace Spadaro, Antoinette Micallef, Joseph Micallef; l-att[7] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tas-6 ta' Frar tas-sena 2010 fir-rigward tar-rikorrenti Anna Maria Rizzo, Dottor Mario Joseph Rizzo u Wilma Zarb; u l-att[8] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro tad-19 ta' Marzu tas-sena 2023 fir-rigward tar-rikorrenti Dottor Joseph Lia u Dottor Alexander Lia.

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 att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond urban, b'bitħa retroposta, numru 60, Triq San Gejtanu il-Ħamrun, jinsab mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u ħamsa u tletin ewro (€235) fis-sena, u dana bis-saħħa tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet

[4] Dok. "GZ3" a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "GZ4" a fol. 28 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "GZ5" a fol. 50 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "GZ6" a fol. 53 tal-atti proċesswali.
[8] Dok. "IZ2" a fol. 62 tal-atti proċesswali.

ta' Malta). L-intimat fir-risposta tiegħu jiddikjara li huwa jabita fil-fond numru 60, Triq San Gejtanu, Ħamrun, b'titolu ta' kera, liem dikjarzzjoni ġiet kkonfermata bil-ġurament tiegħu fl-affidavit[9] tiegħu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Godfrey 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' Godfrey 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Godfrey Attard, 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.

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 Godfrey Attard **ma jeċċedix** 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-

[9] Dok. "ED" a fol. 57 tal-atti proċesswali.

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 minn dar fuq żewġ livelli inkluż l-arja. Il-faċċata tad-dar hija sitt metri wiesgħa fuq kull sular u hija waħda mibnija bil-ġebel u b'aperturi tal-injam, ħlief waħda ta' l-*aluminium* gold. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni in ġenerali, ħlief f'xi kmamar fejn iż-żebgħa mal-ħajt għandha bżonn ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' ħames mitt elf ewro (€500,000).

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**[10]**,** 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*

[10] **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' għaxart elef ewro (€10,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiddikjara illi l-intimat Godfrey Attard jikkwalifika taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jikri il-fond urban, b'bitħa retroposta, numru 60, Triq San Gejtanu, Ħamrun.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond urban, b'bitħa retroposta, numru 60, Triq San Gejtanu, Ħamrun, 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 Godfrey Attard għall-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

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