QORTI TAL-MAĠISTRATI - MALTA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

Rikors Nru: 233/2022 LC

KEVIN ATTARD (K.I. 310676M)

VS

MIRIAM CATHRINE ZARB (K.I. 491857M)

Illum, 31 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Kevin Attard (K.I. 310676M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' sitt mitt euro tnejn u ħamsin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (Euro 652.22) kull sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe l-fond Victoria Buildings Flat 3 Triq Testaferrata Ta' Xbiex;

II. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex tibda tħallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Marzu 2022 u dan bla ebda preġudizzju għal dak li jiddisponi s-subinċiż (7) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

III. Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu jkunu meħtieġa u desiderabbli skond iċ-ċirkustanzi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-28 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-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 lil fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Risposta ta' Miriam Catherine Zarb (K.I. 491857M) tat-23 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) in linea preliminari, ir-rikorrent għandu jressaq prova ċara u skond il-liġi tal-interess ġuridiku tiegħu f'din l-istanza, ossija tat-titolu tiegħu fuq il-fond ossija Victoria Building, Flat 3, Triq Testaferrata, Ta' Xbiex; (ii) fil-meritu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti hija mara anzjana bil-pensjoni, li tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna, u għalhekk l-istess esponenti tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), biex b'hekk m'għandhiex tiġi kostretta tivvaka l-fond fejn hija tirrisjedi, ossija Victoria Building, Flat 3, Triq Testaferata, Ta' Xbiex; (iii) fil-meritu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilita', u t-tip ta' diżabilita' tal-esponenti hija meqjusa bħala waħda ta' xorta serja, u dan ukoll għandu jittieħed in konsiderazzjoni għall-finijiet tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'

Test tal-Mezzi); (iv) fil-meritu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera għola minn dik li bħalissa tħallas l-esponenti, huwa għandu jqis il-fatturi kollha tal-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn inkluż, iżda mhux biss, l-eta', l-istat finanzjarju, u d-diżabilita' tal-esponenti, anke għaliex l-istess esponenti m'hijiex f'pożizzjoni li tħallas il-massimu ta' kera permessa mil-liġi; (v) fil-meritu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-tieni talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt inkwantu hija ntiża sabiex tiġi applikata rata ta' kera riveduta retroattivament, ossija mill-1 ta' Marzu 2022, f'ċirkostanzi fejn, jekk dan il-Bord jagħżel illi jirrevedi r-rata ta' kera kif qiegħed jitlob ir-rikorrenti, tali reviżjoni għandha semmai tibda tapplika biss mid-data tas-sentenza ta' dan il-Bord u (vi) fil-meritu, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti temmen illi, fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, għandha twieġeb l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, u mhux l-esponenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022, 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 Robert Vella 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-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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' akkwist tal-erbgħa (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa, ir-rikorrenti akkwsita l-blokk bini bl-arja libera tiegħu magħruf bħala "Victoria Buildings" fi Triq Testaferrata, Gżira, qabel Ta' Xbiex. Il-fond numru tlieta, li huwa mertu ta' dawn il-proċeduri, jagħmel parti minn tali blokk.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjara fir-rikors promotur illi l-fond *de quo* huwa konċess b'titolu ta' kera lill-intimata, u li l-intimata tħallas kera lilu fis-somma ta' sitt mija, tnejn u ħamsin ewro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€652.22) fis-sena. L-intimata, permezz tal-affidavit[2] tagħha, tikkonferma illi hija ilha tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri għal dawn l-aħħar ħamsa u tletin sena.

---

[1] A fol. 40 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "AS" a fol. 51 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Miriam Catherine Zarb hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Miriam Catherine Zarb, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Miriam Catherine Zarb, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilina Miriam Catherine Zarb hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilina ma teċċediex dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Miriam Catherine Zarb **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'appartament fit-tieni sular (*first floor*) li jiġi soprastanti u sottostanti propjeta' ta' terzi. Il-fond għandu kejl totali ta' ċirka sebgħa u tmenin metru kwadru u faċċata wiesgħa madwar sitt metri. Il-propjeta' għandha finituri antiki pero hija f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni.

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 2022 fl-ammont ta' mitejn u ħmistax – il elf ewro (€215,000).

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**[3]**,** 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"*

[3] **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).

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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 tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond Victoria Building, Flat 3, Triq Testaferrata Ta' Xbiex, 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-intimata Miriam Catherine Zarb għall-ammont ta' erbat elef u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas 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, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tielet talba.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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