# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1094/2021 LC

**MICHELLE-DOREEN XUEREB**
**(KI 435571M)**

*vs*

**ISABELLE ATTARD (KI 412763M)**
**AWTORITÀ TAD-DJAR**

**Illum, 26 ta' Settembru 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Michelle-Doreen Xuereb fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Isabelle Attard (K.I. 412763M) hija l-inkwilina tal-fond 62, Brenda Flats, Flat 2, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Isabelle Attard (K.I. 412763M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Attard bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimata Attard fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Attard ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li hija tiġi permessa żmien ta' sentejn snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tiġi ordnata tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Isabelle Attard (KI 412763M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Isabelle Attard (KI 412763M) mill-fond 62, Brenda Flats, Flat 2,

Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann fi żmien sentejn mil-lum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Isabelle Attard fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hi m'għandha ebda propjetà oħra għajr fejn tirrisjedi (ii) hija m'għandhiex mezzi sabiex takkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant tiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiċċax barra fit-triq (iii) illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimata, il-benefikati li hija għamlet, l-istat finanzjarju tagħha u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħha;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi għandha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 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 Rene Cutajar u l-Perit David Anastasi ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera tal-fond tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fit-8 ta' Lulju 2016[1], ir-rikorrenti akkwistat mingħand ċerta Grazia sive Grace Sciberras il-fond *de quo*. Illi di più, permezz ta' skrittura privata datata l-15 ta' Novembru 1979,[2] l-imsemmija

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "D" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

Grazia Sciberras ikkonċediet il-fond *de quo* lil Mario Attard b'titolu ta' kera, versu l-kondizzjonijiet hemm elenkati.

Illi kif jirriżulta mill-ittra datata t-22 ta' Diċembru 2021,[3] il-fond *de quo* kien reġistrat bħala dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll fil-5 ta' Novembru 1979, ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-imsemmija skrittura privata datata l-15 ta' Novembru 1979 jirriżulta li d-dante causa tar-rikorrenti ikkonċediet il-fond *de quo* lid-dante causa tal-intimata. Illi di più, waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju 2022, ir-rappreżentant legali tar-rikorrenti ddikkjara illi s-sid tal-fond *de quo* Michelle Doreen Xuereb tirrikonoxxi biss bħala l-inkwilina tal-fond lill-intimata Isabelle Attard, stante l-fatt li jista' jkun hemm xi persuni oħra li qed jgħixu mal-inkwilina Isabelle Attard fil-fond mertu tal-kawża.

Illi dawn id-dikjarazzjonijiet ma ġewx kontradetti mill-intimata, anzi hija stess tikkonferma fir-risposta tagħha li hija l-inkwilin tal-fond *de quo*. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Isabelle Attard hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

[3] Ara dok "Ċ" a fol. 12 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Isabelle 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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(4) 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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Isabelle Attard **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti jirriżulta illi l-fond de quo jikkonsisti f'appartament bi tlett kmamar tas-sodda, formanti parti minn blokka ta' tliet sulari. Il-fond jinsab f'żona residenzjali fil-periferija ta' San Ġwann. L-aċċess għall-appartament huwa minn bieb u taraġ, iżda mingħajr lift. Il-fond m'għandux l-użu tal-bejt. Il-fond huwa mibni bil-ġebel u s-soqfa tal-concrete rinfurzat. Il-finituri huma qodma imma

użabbli, il-madum tal-art huwa tat-terrazzo filwaqt li l-kamra tal-banju għandha madum taċ-ċeramika.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[4]**,** 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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

---

[4] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

**Deċide:**

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi Isabelle Attard hija l-inkwilina tal-fond 62, Brenda Flats, Flat 2, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'62, Brenda Flats, Flat 2, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġawn għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-intimata Isabelle Attard tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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**