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

Rikors Nru: 764/2021 LC

SILVIA ZAMMIT (K.I. 655555M) U
MARIO BUTTIGIEG (K.I. 809048M)

vs

FEDELE GAFA' (K.I. 343860M) U
MARY GAFA' (K.I. 469582M)

Illum, 08 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Silvia Zammit u Mario Buttigieg datat il-21 ta' Ottubru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Fedele Gafa' (K.I. 343860M) u Mary Gafa' (K.I. 469582M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 10, Mary, Triq Cuschieri, Gżira u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

II. Jordna li jittwettaq it-test tal-mezzi ta' Fedele Gafa' (K.I. 343860M) u Mary Gafa (K.I. 469582M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissosstitwihuom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond 10, Mary, Triq Cuschieri, Gżira u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati Fedele Gafa' (K.I. 343860M) u Mary Gafa' (K.I. 469582M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Fedele Gafa' (K.I. 343860M) u Mary Gafa' (K.I. 469582M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju sabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Novembru 2021;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subbizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati Fedele Gafa' u Mary Gafa' u Carmen Grech, datata t-30 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) Fedele Gafa' ġie nieqes nhar it-30 ta'

Lulju 2021 u r-rikors għandu jiġi ċedut fil-konfront tiegħu; (ii) illi l-intimata Mary Gafa' hija l-inkwilina tal-fond *de quo*; (iii) illi hija dejjem ħallset il-kera u wettqet l-obbligi tagħha skond il-Liġi; (iv) illi hija għandha mezzi limitati, m'għandhiex kapital u wisq anqas immobbli; (v) illi dan il-fatt fir-rigward tal-mezzi u tal-kapital tal-intimata għandu jittieħed in konsiderazzjoni mill-Bord sabiex ma jiġix ordnat l-iżgumbrament tagħha; (vi) illi hija m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż, peress li hija dejjem ottemprat ruħha mal-Liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-23 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandhom jeżebixxu d-dikkjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 fis-seduta tas-16 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrenti ċediet il-kawża fir-rigward tal-intimat Fedele Gafa' u dan in vista tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimata biex b'hekk, **il-proċeduri odjerni jolqtu biss lill-intimata Mary Gafa' (K.I. 469582M).**

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Novembru, 2021, 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 David Anastasi u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

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 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;

Ikkonsidrat;

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 fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu li l-fond de quo ġie akkwistat mill-ġenituri tagħhom Michael Buttigieg u Carmen Buttigieg permezz tal-Att ta bejgħ ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech fit-30 ta' Ġunju 1961. Illi permezz tat-testment redatt quddiem in-Nutar Paul Pulliċino nhar l-20 ta' April 1960[1], il-ġenituri tar-rikorrenti istitwixxew lir-rikorrenti bħala eredi unviersali tagħhom. Illi b'testment datat it-2 ta' Novembru 2001 ippublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri[2], missier ir-rikorrenti istitwixxa inkwantu għal kwarta parti indiviża lil martu Carmen Buttigieg, terza parti indiviża liż-żewġt uliedu rikorrenti u r-rimanenti ħames deċimi indiviżi lil moviment missjonarju. Illi b'kuntratt ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone fit-23 ta' Frar 2016, omm

[1] Ara dok "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

ir-rikorrenti tat sehemha minn din il-propjetà lir-rikorrenti, filwaqt li b'kuntratt datat it-13 ta' Lulju 2016 ippublikat min-Nutar Dottor John Debono[3], ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti sehem mill-propjetà de quo biex b'hekk huma padruni assoluti tal-fond *de quo*. Illi fir-rikors tagħhom, huwa jiddikkjaraw illi l-intimati ilhom inkwilini fil-fond de quo għal dawn l-aħħar ħamsin sena.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmiija u b'hekk, abbażi tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tiddikkjara u tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo* tatħ titolu validu ta' kera. Illi fid-dawl tal-fatt lanqas din id-dikjarazzjoni ma ġiet ikkontestata u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Gafa' hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Gafa' ikkalkolat 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 Mary Gafa' 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.

[3] Ara dok "D" a fol. 15 tal-atti proċesswali.

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 l-intimata Mary Gafa' ma jeċċedix 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 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'binja fuq żewġ sulari li tinsab fi 10, Mary, Triq Cuschieri, Gżira. Il-fond huma miżmum f'kondizzjoni tajba. Għandu entrata, salott, kamra tas-sodda, kamra tal-banju u kamra żgħira li tintuża bħala store. Fis-sular t'isfel hemm kċina, kamra żgħira u bitħa interna.

Illi l-periti tal-Bord, fil-valutazzjoni tagħhom ibbażaw ruħhom fuq il-metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti Valuation Standards for Accredited Valuers, 2012. Huma kkonsidraw il-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti li qiegħed jiġi mikri lill-inkwilina; il-kobor tal-fond u l-lok u li l-propjetà għandha area ta' ċ. 61.8 metri kwadri. Fil-fehma tagħhom, il-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli, wara li kkonsidraw l-istat ta' manutensjoni, finituri, il-alur preżenti tas-suq, liberu u frank, jammonta għal mija u ħmistax-il elf Ewro (€115,000).

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**[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-mezzi limitatissimi tal-intimata, 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' elfejn u tlett mitt Ewro (€2,300) 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 Mary Gafa' (K.I. 469582M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond nru 10, Mary, Triq

[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).

Cuschieri, Gżira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 10, "Mary" Triq Cuschieri, Gżira, 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 Mary Gafa' lir-rikorrenti Silvia Zammit u Mario Buttigieg għal-ammont ta' elfejn u tlett mitt Ewro (€2,300) fis-sena u jordna lill-intimata Mary Gafa' tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata Mary Gafa' tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, stante li r-rikorrenti ċedew il-kawża odjerna fil-konfront ta' Fedele Gafa';

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur