BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1074/2021 LC

MARY ANN BUHAGIAR GAFFARENA (K.I. 132785M) U LOUIS BUHAGIAR (K.I. 108985M)

vs

AWTORITA' TAD-DJAR U

MARY ANNE MIFSUD (K.I. 0424269M) U

Illum, 26 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Ann Buhagiar Gaffarena (K.I. 132785M) u Louis Buhagiar (K.I. 108985M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilna Mary Anne Mifsud (K.I. 0424269M) tar-rikorrenti fil-fond 68, Triq il-Blata, Ħal Qormi u tikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni 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 jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Anne Mifsud (K.I. 0424269M) 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 jissostituwhom, 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 tal-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 tas-suq miftuħ tal-fond 68, Triq il-Blata Ħal Qormi, u sabiex jiġu stabbiliti il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Mary Anne Mifsud (K.I. 0424269M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Mary Anne Mifsud (K.I. 0424269M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Anne Mifsud datata il-11 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija mhiex l-unika kerrejja

tal-fond in kwistjoni stante illi hija tirrisjedi fil-fond ma' żewġha Paul Mifsud li huwa kerrej ugwalment daqsha; (ii) illi l-esponenti m'għandha l-ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr għal fond in kwistjoni minnha mikri; (iii) illi l-esponenti lanqas għandha mezzi biex takkwista propjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju u stante illi d-dħul tagħha jikkonsisti f'paga minima u għalhekk hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq; (iv) illi għalhekk l-esponenti żġur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi; (v) illi kemm il-darba dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn bħal l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versa dak tal-intimata, sabiex kwalunkwe kera riveduta tkun fl-anqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-Artikolu 4A u għandha titqies gradwalment; (vi) illi dan il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimata; (vii) illi f'każ illi dan il-Bord se jordna l-iżgumbrament jew f'każ illi l-kera se tiġi riveduta u ma tkunx tista' tiġi imħallsa mill-intimata, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-intimata sabiex issib residenza alternattiva; (viii) illi l-pożizzjoni tal-intimata u ta' żewġha hija waħda ta' bla ħtija u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-1 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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) illi l-Periti maħtura mil-Liġi għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir

ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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 Arielle Agius u l-Perit Diane Marie Psaila 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 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 sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento fis-27 ta' Mejju 2020,[1] ir-rikorrenti *in solidum*

[1] Ara dok 'A' a fol. 5 tal-atti proċesswali.

akkwsitaw il-fond *de quo* flimkien ma' fond ieħor aġġjaċenti. F'dan l-imsemmi Att, il-partijiet jiddikkjaraw illi l-fond de quo huwa mikri lil terzi versu l-kera ta' €180 fis-sena.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Mary Ann Buhagiar Gaffarena u Louis Buhagiar huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata Mary Anne Mifsud, u qabel lil missierha, *ossia* Paul Mifsud, b'kera baxxa għal snin twal. L-att appena imsemmi, li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-istess fond, jikkonferma illi l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kirja ta' mija u tmenin ewro fis-sena. L-intimata wkoll fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi f'tali fond b'titolu validu ta' kera u li hija tiddependi mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax bla saqaf.

Fir-rikors promotur, madanakollu, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni u b'hekk, minkejja illi hija tirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma żewġha, jirriżulta li hi biss hija l-inkwlina rikonoxxuta. Dan qed jingħad b'riżerva għat-tifsira ta' min hu kkunsidrat bħala kerrej ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, meta hija tiddikjara illi dan il-fond huwa l-unika residenza tagħha, il-

Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Anne Mifsud 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 Anne Mifsud u żewġha Paul Mifsud ikkalkolat 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Mary Anne Mifsud u żewġha Paul Mifsud, 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(3) 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 l-intimata Mary Anne Mifsud 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 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, fuq tliet livelli, aċċessibli mill-livell tat-

triq bl-arja tagħha. L-art tal-fond tikkonsisti f’taħlita ta’ ċeramika għal *bathrooms*, terazzo u ċangatura għal bqija tal-kmamar. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta’, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta’ Jannar 2021 huwa ta’ 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 għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[2]**,** 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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta’ 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

---

[2] **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 għall-ammont ta' tlett elef, mitejn u erbgħin ewro ewro (€3,240) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Anne Mifsud hija l-inwkilina tar-rikorrenti fil-fond 68, Triq il-Blata, Ħal Qormi, u tikkwalifika bħala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 68, Triq il-Blata, Ħal Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' tlett elef, mitejn u erbgħin ewro (€3,240) fis-sena, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa it-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