BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 636/2021 LC

MARIO AQUILINA (K.I. 4262M)

vs

DORIS MIFSUD (K.I. 0250541M) U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Aquilina (K.I. 4262M), fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimata Doris Mifsud tikkwalifikax sabiex tkompli tokkupa l-fond bin-numru tmienja u sittin (68), bl-isem 'Molly' li jinsab ġewwa Triq il-Kappillan, il-Ħamrun;

II. Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' wara li jiġi stabbilit l-valur tal-propjeta' permezz ta' membri tekniċi tal-Bord;

III. Fil-każ li ma tikkwalifikax tordna l-iżgumbrament tagħha kif stipulat mil-liġi u bil-kumpens pagabblli lill-propjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu u dan kif stipulat mil-liġi;

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

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-4 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-attur jeħtieġ illi jippreżenta u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awtur tiegħu; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) 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-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 r-risposta tal-intimata Doris Mifsud datata l-14 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) l-attur għandu jipprova, b'mod inekwivoku, it-titolu tiegħu fuq il-fond *de quo*, (ii) illi l-esponenti dejjem osservat il-liġijiet viġenti u dejjem ħalset il-kera mitluba, u għalhekk ma hemm l-ebda raġuni għalfejn hija għandha tiġi ppenalizzata *in extremis* b'mod partikolarment bl-iżgumbrament, (iii) illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għalhekk għandha l-jedd tibqa' tirrisjedi fil-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera; (iv) fir-rigward tal-awment tal-kera, din għandha tiżdied gradwalment u in oltre' għandha tkun anqas mill-

massimu stabbilit fil-liġi ta' 2% u dan fid-dawl tal-eta', is-saħħa u d-dħul baxx tal-esponenti, kif ukoll fid-dawl tal-benefikati u l-miljoramenti illi hija għamlet fil-fond esklussivament a spejjeż tagħha; (v) illi l-esponenti m'għandhiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri peress li hija dejjem ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 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 Alan Galea u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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-rikorrent huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* datat l-14 ta’ Ottubru 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar,[1] ir-rikorrenti akkwista s-sehem sħiħ tal-fond bin-numru tmienja u sittin (68), bl-isem ‘Molly’ li jinsab ġewwa Triq il-Kappillan, il-Ħamrun mill-poter ta’ missieru, id-defunt Anthony Aquilina. Permezz tat-testment datat l-1 ta’ Lulju tas-sena 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar,[2] missier ir-rikorrenti ħalla b’titolu ta’ prelegat lir-rikorrent il-fond mertu ta’ dan ir-rikors. Illi da parti tiegħu missier ir-rikorrenti Anthony Aquilina akkwista l-fond *de quo* permezz tal-kuntratt ta' compro-vendita pubblikat min-nutar Dottor John Tabone fit-28 ta’ Mejju 1952.[3]

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, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjara illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata Doris Mifsud versu l-kera ta’ €70 kull tliet xhur, liema kera hija regolata bil-liġi tal-kera ta’ qabel l-1995. L-intimata stess fir-risposta tagħha, tikkonferma wkoll illi hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b’titolu validu ta’ kera.

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

---

[1] Dok “C” a fol. 40 tal-atti proċesswali.
[2] Dok “B” a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[3] Dok “A” a fol. 31 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Doris Mifsud, 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(7) 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(6) 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 intimata Doris Mifsud **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 jikkonsisti f'*maisonette* mibnija fl-ewwel nofs tas-seklu għoxrin bl-arja tagħha. Il-fond għandu faċċata ta' circa 1.73 metru fil-pjan terran u faċċata ta' circa 4 metri fl-ewwel sular u fond ta' circa 25.7 metru. Il-kejl kumulattiv internament fuq iż-żewġ sulari huwa ta' circa 90 metru kwadru. Il-fond huwa fi stat *finished*. Ir-rifinituri huma sodisfaċenti

iżda qodma u il-post għandu bżonn *refurbishment* u *upgrade*. Is-servizzi bħal dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u għaxart elf ewro (€210,000).

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-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*.

---

[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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

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 Doris Mifsud tikwalifika sabiex tkompli tokkupa l-fond bin-numru tmienja u sittin (68), bl-isem 'Molly' li jinsab ġewwa Triq il-Kappillan, il-Ħamrun.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru tmienja u sittin (68), bl-isem 'Molly' li jinsab ġewwa Triq il-Kappillan, il-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-intimata Doris Mifsud għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena u jordna lill-istess intimata Doris Mifsud sabiex tħallas lir-rikorrenti, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza fl-istess skadenzi eżistenti bejn il-partijiet;

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

4. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur