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

Rikors Nru: 1008/2021 LC

ANTHONY MIFSUD (K.I 242062M)
SAVIOUR MIFSUD (K.I. 551459M)
MARK MIFSUD (K.I. 24766M)

vs

LOUIS GRIOLI (K.I. 198053M) U
DOLORES SIVE DORIS GRIOLI (K.I. 040556M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Anthony Mifsud, Saviour Mifsud u Mark Mifsud fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Louis u Doris Grioli huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 81, Joans, Flat 2,

Triq Carini, Santa Venera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Grioli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u ċioè s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill-inkwilina intimati Grioli tibda u tkompli tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Louis Grioli u Dolores sive Doris Grioli datata it-18 ta' Mejju, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-

oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilhom b'titolu ta' kera; (iii) illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti hija ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera; (iv) illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (v) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri; (vi) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġett għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (vii) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimati; (viii) illi kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li jista' jordna dan il-Bord tista' issir gradwalment; (ix) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 9 ta' Frar 2022 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti John Mifsud u Josephine Mifsud; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-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 tat-13 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu t-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 Joseph Bondin u l-Perit Catherine Galea 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti wirtu l-fond *de quo* mill-poter tal-ġenituri tagħhom John Mifsud u Josephine nee' Spiteri. Filfatt, jirriżulta mid-Dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Joseph Tabone fis-27 ta' Lulju 2021 illi ommhom, Josephine Spiteri ġiet nieqsa fil-21 ta' Jannar 2021. Huma wirtu sehemha indiviż minn dan il-fond. Di più, mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ukoll ippublikata min-

Nutar Dottor Joseph Tabone fis-27 ta' Lulju 2021 jirriżulta li missierhom, John Mifsud, ġie nieqes fl-10 ta' Frar 2021 u huma wirtu s-sehem indiviż rimanenti mill-poter tiegħu.

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 huma effettivament s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi jirriżulta wkoll li l-fond *de quo* ġie reġistrat bħala dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll fid-29 ta' Jannar 1975. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-ġenituri tagħhom krew dan il-fond lill-inkiwlini fit-8 ta' Settembru 1976 u baqa' hekk mikri lilhom sal-ġurnata tal-lum. Min-naħa tagħhom, l-intimati jiddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkiwlini ta' dan il-fond.

Illi b'hekk, a bażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Louis Grioli u Dolores sive Doris Grioli, 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(6) u (5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat 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(5) u (4) rispettivament 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-intimati Louis Grioli u Dolores sive Doris Grioli **ma jeċċedux** 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 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 fit-tieni sular sottopost għall-propjetà ta' terzi fi blokka residenzjali ta' żewġ appartamenti mibnija fuq garaxx għoli li huwa imsaqqaf fuq madwar sittax-il filati minn fuq il-bankina. L-appartament m'huwiex munit b'lift. L-appartament huwa fi stat strutturali tajjeb u miżmum f'kundizzjoni tajba b'manutensjoni regolari.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom, u tenut kont l-abitazzjoni, l-akwata u d-daqs tal-imsemmi fond (mingħajr l-arja tiegħu) jistmaw il-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ għal mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

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[1] **,** 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.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) 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 Louis Grioli u Dolores sive Doris Grioli huma l-inkwilini tal-fond 81, Jonas, Flat 2, Triq Carini, Santa Venera 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;

---

[1] **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).

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 81, Jonas, Flat 2, Triq Carini, Santa Venera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' erbat' elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena;

4. Jordna u jikkundanna lill-intimati Louis Grioli u Dolores sive Doris Grioli jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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