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

Rikors Nru: 269/2022 LC

JUSTINE PERGOLA
(K.I. 0055713A)

vs

CARMELA BRIFFA
(K.I. 0037244M)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR
(BĦALA *AMICUS CURIAE*)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Justine Pergola (K.I. 0055713A) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond u ċioe' appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-bini bin-numru mija u tlieta u sebgħin (173) fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021).

III. F'każ li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura jordna li l-inkwilina tkun permessa żmien sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

IV. F'każ li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (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 in kwistjoni kif kien fl-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostitizzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħra jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-27 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata 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 bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-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 ta' Carmela Briffa datata s-17 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 173, Flat 2, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b'titolu ta' kera; (ii) illi hija dejjem ħalset il-kera dovuta filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iii) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar il-varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed in konsiderazzjoni id-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe reviżjoni ta' kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna lill-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; u (vi) l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 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 Alan Galea u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-rapport 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-rikorrenti hijiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi hija l-propjetarja tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-bini 173, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, liema propjetà hija akkwistat bis-saħħa tas-suċċessjoni mill-eredità ta' ommha, il-Barunessa Marie Christiane Ramsay, liema suċċessjoni hija regolata bit-testmenttas-27 ta' Settembru 2021,[1] fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri.

[1] Dok. "B" a fol. 7 sa 12 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-testment appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-raġel tal-intimata Charles Briffa beda jokkupa l-fond *de quo* in forza ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni datata id-9 ta' Mejju tas-sena 1973. Illi l-fond de quo ġie derekwiżizzjonat fl-10 ta' Marzu 2003. L-imsemmi Charles Briffa ġie nieqes nhar l-4 ta' Settembru 2012, u l-fond baqa' jiġi okkupat mill-intimata martu Carmela Briffa. In oltre', l-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tabita fil-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti hawn fuq imsemmija u mill-inkwilina stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmela Briffa hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmela Briffa, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmela Briffa, 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(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 Carmela Briffa **ma teċċediex** 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 huwa appartament fl-ewwel sular fi blokka ta' sitt appartamenti. L-arja interna abitabbli tal-fond hija ta' ċirka 88 metru kwadru. Il-fond huwa fornut bis-servizzi ta' dawl u tal-ilma. Is-sistema tad-drenaġġ hija komuni mal-kumplament tal-appartamenti l-oħra. Il-blokka ma għandhiex servizz ta' lift. Għalkemm il-fond jinsab fi stat abitabbli, dan mhux neċessarjament huwa konformi mal-istil tal-ħajja tal-lum. Di fatti, il-fond jeħtieġ manutenzjoni peress li l-finituri interni huma antiki.

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, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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**[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, 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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) 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 hija l-inkwilina tal-fond ċioe' l-appartament internament immarkat bin-numru

[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).

tnejn (2) formanti parti mill-bini bin-numru mija u tlieta u sebgħin (173) fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

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

4. Jilqa’ ir-raba’ talba u jordna illi l-kera tal-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-bini bin-numru mija u tlieta u sebgħin (173) fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Carmela Briffa għall-ammont ta’ tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-istess intimata sabiex tħallas l-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

5. 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