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

Rikors Nru 919/21 LC

MICHAEL ANGELO BRIFFA (K.I. 523747M)
JOSEPH BRIFFA (K.I. 987545M)
CARMELO BRIFFA (K.I. 304451M)
MARIA CONCETTA MART ROBERT DONEO (K.I. 265352M)
TARCISIO BRIFFA (K.I. 763353M)

VS

ANTHONY ZERAFA (K.I. 127672M)
CARMEL ZERAFA (K.I. 637345M)
RAYMOND ZERAFA (K.I. 688857M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michael Angelo Briffa et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Anthony Zerafa (K.I. 127672M); Carmel Zerafa (K.I. 637345M); Raymond Zerafa (K.I. 688857M) huma l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 83, Triq

il-Kuncizzjoni, Zurrieq, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Zerafa (K.I. 127672M); Carmel Zerafa (K.I. 637345M); Raymond Zerafa (K.I. 688857M) 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 jissostitwuhom 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.

3. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 83, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Jordna, f'każ illi l-intimati Anthony Zerafa (K.I. 127672M); Carmel Zerafa (K.I. 637345M); Raymond Zerafa (K.I. 688857M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kaptital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati 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-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien unici tal-fond;
(ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Antonio Briffa (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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 (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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 tal-intimati Anthony Zerafa, Carmel Zerafa u Raymond Zerafa tal-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-drittu u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċioè l-fond enumerat bin-numru tlieta u tmenin (83), Triq il-Kunċizzjoni, iż-Żurrieq, ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

3. Illi l-intimati huma tabilħaqq 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-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-

intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioè permezz ta' Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jagħti dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et**) deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u filfatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, inkluż li ibiegħ il-fond;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

7. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Dicembru 2021 fejn l-intimat wettqu 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, il-Perit Edwin Mintoff u l-Perit Reuben Sciortino, senjatament 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-fakultà 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 is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo tramite s-suċċessjoni tal-ġenituri tagħhom Antonio Briffa u Giuseppa Briffa. Permezz ta' żewġ testmenti *unica charta* redatti fl-atti tan-Nutar Nicola Said fl-1 ta' April 1955 u fit-12 ta' Awwissu 1969, id-dante causa tar-rikorrenti innominaw lir-rikorrenti bħala eredi universali tagħhom u propjetarji assoluti tal-beni tagħhom. Illi Antonio Briffa miet fis-16 ta' Mejju 1972 filwaqt li ommhom Giuseppa Briffa mietet fl-14 ta' Settembru 1988.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*;

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-ġenituri tal-intimati, senjatament Pawlu u Giuseppa Żerafa għal dawn l-aħħar tmenin sena bil-kera miżera ta' Lm6.00 li jitħallsu kull 15 ta' Awwissu ta' kull sena. Illum-il ġurnata, il-kera għoliet għal €210 fis-sena.

Illi madanakollu, l-intimati Anthony Zerafa u Raymond Zerafa xeħdu illi huma ma jirrisjedux f'dan dan il-fond u huwa ħuhom Carmel Żerafa li jirrisjedi hemm. Huma jmorru f'dan il-fond biss sabiex jagħtu s-support meħtieġ lil ħuhom Carmel Zerafa.

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjonijiet magħmulha, il-Bord huwa sodisfatt illi li l-intimat Carmel Żerafa huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel Zerafa 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-intimat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmel Zerafa ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 huwa dar residenzjali b'footprint pjuttost imdaqqsa. Ir-residenza hi mifruxa fuq sular wieħed u tinkludi l-bejt u l-arja. Għandha kobor superfiċjali ta' 235 metru kwadru. Il-fond ilu mibni aktar minn ħamsin sena.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll wara li għamlu eżerċizzju komparattiv ma'

propjetajiet simili, u ħadu in konsiderazzjoni l-fatturi relevanti, jistmaw il-propjetà kif deskritta bħala libera u franka, fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000).

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**[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-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef u tmenin Ewro (€10,080) fis-sena.

Deċide:

---

[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).

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara illi Carmel Zerafa huwa l-inkwilin tal-fond 83, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq u jillibera lil Anthony Zerafa u Raymond Zerafa mill-osservanza tal-ġudizzju stante li m'humiex l-inkwilini tal-fond de quo;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 83, Triq il-Kunċizzjoni, Żurrieq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmel Zerafa għal-ammont ta' għaxart' elef u tmenin Ewro (€10,080) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda' jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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