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

Rikors Nru: 826/2021 LC

RODERICK FALZON (K.I. 425967M)
U B’DIGRIET DATAT IL-11 TA’ JANNAR 2023
AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 175 TAL-KAP. 12 TAL-LIĠIJIET TA’ MALTA ŻDIEDET DORIS FALZON (K.I. 692945M)

vs

FRANCIS MUSCAT (K.I. 359144M)
SALVINA MUSCAT (K.I. 265446M)

Illum, 14 ta’ Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Roderick Falzon (K.I. 425967M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Francis Muscat KI 359144M u Salvina Muscat KI 265446M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 77, St. George’s Street, Naxxar, u jikkwalifikaw bhala l-kerrejja ta’ dar ta’ abitazzjoni abbazi 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 d-dar ta’ abitazzjoni ai termini tal-

Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

II. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta' 77, St. George's Street, Naxxar, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2021;

III. Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikors preżentat ai termini tal-artikolu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;

IV. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq Francis Muscat KI 359144M u Salvina Muscat KI 265446M u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2020;

V. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B;

VI. Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

VII. Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u/jew adizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimati Francis Muscat u Salvina Muscat datata l-10 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma m'għandhomx propjetà' alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri; (ii) illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjetà' residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi; (iv) illi f'każ li l-kera se tiġi stabilita ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, dan il-Bord għandu iqis il-fatturi kollha, fosthom l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati biex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A u għandha titqies gradwalment; (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament; (vi) illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva; (vii) illli l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-attur għandu jipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi 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; (v) 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 isir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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-23 ta' Novembru, 2021, 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 Hector Zammit u l-Perit Valerio Schembri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-Digriet tiegħu tas-27 ta' Ottubru 2022 fejn il-Bord ordna lir-rikorrenti jirregolaw ruħhom fir-rigward tal-użufrutt ta' omm ir-rikorrenti, senjatament Doris Falzon;

Ra d-Digriet tiegħu tal-11 ta' Jannar 2023 fejn wara li ra l-Artikolu 175(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet, in vista taċ-ċirkostanzi partikolari li rriżultaw mit-titolu tar-rikorrenti, ordna li tiżdied omm ir-rikorrenti, Doris Falzon bħala ko-rikorrenti;

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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-

kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mit-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat it-2 ta' Ottubru 1986[1] jirriżulta illi n-nanniet materni tar-rikorrenti, senjatament Angelo Mifsud u Anna Cilia taw lil binthom Doris Falzon il-fond de quo b'titolu ta' prelegat filwaqt li istitwixxew illi uliedhom Emanuel Mifsud, Doris Falzon u Michael Mifsud bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidhom.

Illi permezz ta' l-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Sharon Faith Farrugia fit-23 ta' Jannar 2020[2] omm ir-rikorrenti, *ossia* Doris *sive* Maria Dolores Falzon, trasferit b'titolu gratwitu ta' donazzjoni irrevokabbli a favur tar-rikorrernti binha, il-fond *de quo*. Illi fl-istess Att, madanakollu, id-Donatarju Roderick Falzon ikkostitwixxa a favur ta' ommu dritt ta' użufrutt *vita durante* fil-propjetà *de quo*.

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 huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi Roderick Falzon jiddikjara fl-affidavit tiegħu[3] illi il-fond *de quo* ilu mikri għexieren ta' snin u preżentament jinsab mikri lill-intimati versu l-kera ta' €210 fis-sena, u dan kif jikkonfermaw il-kopji ta' xi riċevuti tal-kirja.[4] L-intimati stess jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond

[1] Ara dok "RF1" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok. 'RF 2' a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 4 tal-Atti proċesswali.
[4] Ara dok. 'RF 3' a fol. 16 tal-atti proċesswali.

mertu dawn il-proċeduri, u li jiddependi minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx bla saqaf.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimati stess jiddkjaraw fir-risposta tagħhom illi dan il-fond huwa l-unika residenza tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Francis Muscat u Salvina Muscat huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Francis Muscat u Salvina Muscat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Francis Muscat u Salvina Muscat, 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 l-intimati Francis Muscat u Salvina Muscat <u>ma jeċċedux</u> 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 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'terran fil-livell tal-*ground floor* u arja sovrastanti għal parti mill-istess fond. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat aċċettabbli, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi ta' l-injam u x-xorok u arkati. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċttabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', 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 għaxar t'elef ewro (€110,000).

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**[5]**,** 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*

[5] **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).

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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u mitejn ewro (€2,200) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom 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 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-intimati Francis Muscat KI 359144M u Salvina Muscat KI 265446M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 77, St. George's Street, Naxxar u jikkwalifikaw bħala l-kerrejja 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.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi l-Periti tal-Bord ġew nominati waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante illi l-proċeduri ġew terminati bil-preżenti.

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

6. Jilqa' is-sitt talba u jordna illi l-kera tal-fond 77, St. George's Street, Naxxar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' elfejn u mitejn ewro (€2,200) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

7. Jiċħad is-seba' talba.

8. 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