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

Rikors Nru 359/2022 LC

MARY MIFSUD (K.I. 784558M)
RONALD MIFSUD (K.I. 140683M) U
DIANA MIFSUD (K.I. 453984M)

VS

JOHN SALIBA (K.I. 0660656M)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 15 ta’ Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Mary Mifsud et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimat Saliba għall-fond numru 65, Triq Ġużè’ Galea, Qormi waqt il-pendenza ta’ dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69

ii. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimat Saliba ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

iii. F'każ li l-intimat Saliba ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond 65, Triq Ġuże Galea, Qormi, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimat Saliba u dan skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69;

iv. F'każ li l-intimat Saliba jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna r-reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati membri tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provediment tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti. inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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; u (iv) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' John Saliba, tal-24 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li:

1. Illi l-esponent jabita fil-fond numru 65, Triq Ġużè Galea, Qormi b'titolu ta' Kera ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li hu dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skond il-liġi;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rilevat fil-mertu, li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi prova ta' dan ser tkun qed tinġieb fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk l-esponent għandu jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul limitat tal-esponent;

5. Illi jekk dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera dan għandu jsir mingħajr ma jordna lill-esponent, jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi għalhekk l-esponent jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skond il-liġi;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 2022 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, senjatament il-Perit Claude R. Mallia u l-Perit Etienne Fenech, 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-23 ta' April 2001 fir-rigward ta' ommha Josephine Camilleri li ġiet nieqsa fl-04 ta' Novembru 2000 u mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fis-7 ta' Novembru 2012, fir-rigward ta' missierha Carmelo Vella li ġie nieqes fil-31 ta' Jannar 2012, ir-rikorrenti Mary Mifsud akkwistat il-fond *de quo* mill-poter tal-imsemmija ġenituri tagħha. Illi permezz tal-Att ta' Donazzjoni ippublikat min-Nutar Dottor Mario Buttigieg ippublikat fl-24 ta' Marzu 2021, ir-rikorrenti iddonat dan il-fond liż-żewġ uliedha fi kwoti ndaqsa u indiviżi bejniethom u istitwixxiet a favur tagħha l-użufrutt fuq il-propjetà *de quo*.

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 permezz ta' skrittura privata ffirmata s-26 ta' Lulju 1978, id-dante causa tar-rikorrenti ikkonċedew il-fond de quo lill-intimat b'titolu ta' lokazzjoni għal żmien tlett snin. Illi l-intimat baqa' jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-liġi. Illi b'hekk abbażi ta' din l-iskrittura, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Saliba ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat John Saliba 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 jikkonsisti f’mezzanin fl-ewwel sular fuq plot dejjaq u tawwali u sovra post għal garage ta’ terzi u sottopost mainsette ta’ terzi, f’żona urbana fiċ-ċentru ta’ Ħal-Qormi.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu in kunsiderazzjoni l-osservazzjonijiet ta' hawn fuq u diversi fatturi oħrajn li għandhom x'jaqsmu mal-valur inkluż il-potenzjal, id-daqs, il-forma, l-għamla, iż-żmien, il-kundizzjoni, il-lokazzjoni u fatturi oħrajn tal-fond li jaffettwaw jew jistgħu jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal żmien, jistmaw il-proprjetà li tinsab f' 65 Triq Ġużeʼ Galea Qormi b’titlu liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1ta' Jannar 2022 u bil-pertinenzi kollha tiegħu għal prezz ta' mitejn u tnejn u għoxrin elf, u ħames mitt Ewro (€222,500)

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”*

[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).

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

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef, erba' mija u ħamsin ewro (€4,450) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li l-vertenza qed tiġi definittivament riżolta bil-preżenti sentenza;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 65, Triq Ġużè Galea, Qormi 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-intimat John Saliba għall-ammont ta' erbat' elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€4,450) fis-sena u jordna lill-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.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur