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

Rikors Nru: 760/2021 LC

MARIA GLORIA FARRUGIA
(K.I. 414336M)

vs

LILIAN MIFSUD
(K.I. 15448M
U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 13 ta’ Novembru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Maria Gloria Farrugia (K.I. 414336M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jaħtar periti tekniku bil-għan li jivvaluta skond is-suq miftuħ u liberu u frank id-dar innumerata 32, Patri Magri Street, Ħamrun.

2. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, ai termini tal-Artikolu 12B (3) (iii) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi;

   a) Ixolji l-kirja tal-fond bin-numru 32, Patri Magri Street, Ħamrun;
   b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka l-fond, u tirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
   c) Tagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa nkluż li jistabilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond;

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

   a) Jistabilixxi l-kera xierqa għall-fond premess skond il-liġi u dawk il-kundizzjonijiet l-oħra, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum;
   b) Jikkundanna lill-intimata tħallas il-kera u tosserva l-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proċeduri;
   c) Salv kull provvediment u dikjarazzjoni oħra li jidhirlu xieraq;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru,2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika 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) 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. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista’ jiġi żviluppat.(v) f’każ li l-inkwilin jissodisfa 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-intimata Lilian Mifsud datata l-24 ta’ Jannar, 2022 fejn eċċepiet li (i) l-esponenti m’għandha ebda propjetà’ oħra fejn hija tista’ tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri (ii) Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista proprjetà’ residenzjali oħra u dan stante l-eta’ tagħha u l-problemi ta’ saħħa li ma jippermettulhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f’pensjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq. (iii) Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv (iv) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabilixxi kera ai termini tal-liġi, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma’ fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta’ tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b’hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-Sub Artikolu (2) tal-Artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu (v) Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi (vi) Illi

kwalunkwe’ każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f’każ illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f’każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità’ tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f’dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva (vii) Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe’ każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta’ bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorità’ tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru, 2021, 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw 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 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta’ Dikjarazzjoni *Causa mortis* ppublikat min-Nutar Dottor Patrick Critien fl-24 ta' Marzu 2020 il-fond *de quo* iddevolva a favur tar-rikorrenti mill-poter ta’ żewġha Antonio Farrugia li ġie nieqes fl-10 ta' Novembru 2019 skond it-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Thea Cachia fil-5 ta' Diċembru 2011 huwa nnomina u istitwixxa lir-rikorrenti bħala l-werrieta unika tiegħu.

Illi mill-Att ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja ppublikata min-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fit-30 ta’ Ottubru 1972, id-dante causa tar-rikorrenti kkonċeda l-fond de quo b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena lil ċerta Joseph Micallef. Illi sussegwentement b’kuntratt datat is-17 ta’ Lulju 1990, id-dante causa tar-rikorrenti u l-intimata daħlu fi skrittura lokatizzja għal żmien sena, liema lokazzjoni baqgħet tiġġedded ai termini tal-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi ir-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta’ l-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata 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-intimata, 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(5) 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-intimata Lilian Mifsud ma teċċedix 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 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 tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’maisonette li jinsab fl-ewwel sular bl-arja tiegħu. Is-servizzi tal-elettriku, ilma, airconditioning u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba ħlief għal xi moffa fis-saqaf u l-ħitan tal-kċina.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li ħadu in kunsiderazzjoni diversi fatturi diġà imsemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali; (iii) l-użu ta' metodu komparattiv u (iv) l-kundizzjoni tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u ġie deskritt fis-suq liberu u frank fis-suq miftuħ fl-ewwel ta' Jannar 2021 jammonta għal mitejn u ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000).

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, 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' ħamest' elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li l-Bord inkariga l-Membri tekniċi għal dan l-għan;

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

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

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 32, Triq Patri Magri, Ħamrun 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-intimata għall-ammont ta' ħamest' elef u tlett mitt ewro (€5,300) fis-sena, u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

5. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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