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

Rikors Nru 667/2022 LC

**Carmel Avellino (K.I. 476941M)**
**Eleonora sive Lora Ellul (Numru tal-Passaport 216020) u Alfred Cauchi (K.I. 137659M), Phyllis Abela Caruana (K.I. 478165M) u Anna Cauchi (K.I. 452061M) rispettivament**

**vs**

**John Mary Briffa (K.I. 755651M)**

Illum, 12 ta' Diċembru 2023

Il-Bord,

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

1. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-esponenti fil-fond numru disgħa u tletin (39) ġia numru tmintax (18), fi Triq San Ġużepp, l-Isla, u tikkwalifikah bħala kerrej 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, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-apperna msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-istess John Briffa (K.I. 755651M) ai termini tal-Artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Qorti jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi oħra rilevanti, jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u dan filwaqt li *occorrendo* jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimata ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwestjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Ottubru 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)

l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' John Mary Briffa (K.I. 755651M) tal-5 ta' Ġunju 2023, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi l-ewwel talba mhux qed tiġi kontestata stante li l-esponenti ili jgħix fil-fond in kwistjoni għal aktar minn erbgħin sena;

2. Illi ma hemmx oġġezzjoni għat-tieni talba u dan stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi hekk kif maħsub fis-S.L 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi d-dħul u l-kapital tiegħu huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test;

3. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-mezzi huwa ferm inqas minn dak maħsub fil-liġi l-awment fil-kera għandu jkun inqas minn tnejn fil-mija (2%);

4. Illi joġġezzjona għar-raba u l-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi;

5. Illi l-inqas għandu l-intimati jbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri stante li huwa dejjem mexxa skond il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 2022 fejn l-intimati 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 Ruben Sciortino u l-Perit Bernice van Dijk, 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 mit-testment tad-*dante causa* tar-rikorrenti, Concetta Avellino, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fis-7 ta' Lulju 1977, hija innominat u istitwiet lill-uliedha Mary Cauchi, Eleonora Ellul u Charles sive Carmelo Avellino. Illi skont ma jirriżula mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Ivan Barbara fis-17 ta' Awwissu 2017,Mary Cauchi ġiet nieqsa fil-15 ta' April 2017 u r-rikorrenti Alfred Cauchi, Phyllis Abela Caruana u Anna Cauchi wirtu s-sehem ta' l-imsemmija Mary Cauchi.

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* iżda fi kwoti differenti.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat għal għexieren ta' snin u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dan versu l-kera llum-il ġurnata ta' €209.90 fis-sena. Illi da parti tiegħu, jikkonferma illi huwa l-inkwilin ta' dan il-fond għal aktar minn erbgħin sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimat, anzi hu stess jikkonferma li huwa l-inkwilin ta' dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Mary Briffa 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 John Mary Briffa 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat John Mary Briffa 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'dar antika rewsidenzjali komposta minn kantina, pjan terran, it-tieni sular u l-arja tagħha, filwaqt li l-ewwel sular jappartjeni lil terzi. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li huwa ben mantnut.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak riportat fir-rapport tagħhom kif ukoll tal-lokalità, it-tip u l-kundizzjoni tal-propjetà, l-isekmi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, huma tal-fehma li l-valur tal-propjetà libera u franka, fuq is-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 huwa ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

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*

[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).

*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' 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 ewro (€4,000) 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-intimat John Mary Briffa huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 39, ġja numru 18, Triq San Ġużepp l-Isla u b'hekk huwa intitolat ikompli il-kirja ai termini tal-kap 69;

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 39, ġja numru 18, Triq San Ġużepp l-Isla 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 Mary Briffa għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fi-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-proċeduri ġew definittivament konklużi bil-preżenti sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. 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**