Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 664/2021 LC

JEAN PAUL ZAMMIT (K.I. 9467M);
JOHANNA ZAMMIT (K.I. 249259M);
ANGELA GALEA MART JOSEPH GALEA (K.I. 77762M) U
JOHN CEFAI (K.I. 107548M)

vs

DARIN BRINCAT (K.I. 554674M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 4 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jean Paul Zammit, Johanna Zammit, Angela Galea u John Cefai fejn datat it-23 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Darin Brincat (K.I. 554674M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 36, Missing, Victory Street, Senglea u jikkwalifika 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- tal-Ordinanza li

Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' 36, Missing, Victory Street, Senglea 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 jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. 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 36, Missing, Victory Street, Senglea, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, illi f'każ illi l-intimat Darin Brincat (K.I. 554674M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Darin Brincat (K.I. 554674M) 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-intimat Darin Brincat tal-15 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa illi (i) huwa m'għandux propjetà alternattiva fejn huwa jista' jirrisjedi għajr għall-fond in kwistjoni minnu mikri; (ii) huwa lanqas ma għandu mezzi biex jakkwista

propjetà residenzjali oħra u dan stante d-dħul tiegħu li ma jippermettielux jieħu self bankarju għal tali skop peress li d-dħul tiegħu jikkonsisti f'paga minima; (iii) illi huwa żgur li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv; (iv) illi dan il-Bord għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, fost l-oħrajn l-eta' tal-esponenti u l-benefikati illi huwa għamel fil-fond biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu 2 tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment; (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna lill-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; (vi) illi f'każ li dan il-Bord jordna żgumbrament jew awment fil-kera ilil ma jkunx jiflaħ għaliha l-intimat, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassistieh sabiex isib residenza alternattiva; (v) illi jekk se jkun hemm reviżjoni ta' kera, huwa l-Gvern jew l-Awtorita' tad-Djar illi għandhom iħallsu tali awment.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikkjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (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-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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 2021, l-intimat wettaq 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 David Pace 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-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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom, jiddikjaraw illi huma l-propjetarji tal-fond 36, Victory Street, Senglea, liema fond ippervjena għand ir-rikorrenti John Cefai u omm ir-rikorrenti l-oħra, ossia Maria Zammit, mill-wirt tad-defunta ġenituri tagħhom, senjatament Angelo Cefai u Carmela Cefai, u dana skond testement unica charta tat-2 ta' Mejju tas-sena 1981, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[1]. Skond dan it-tesment, John Cefai wiret 1/5 sehem indiviż tal-istess fond, filwaqt li l-imsemmija Maria Zammit wirtet ir-rimanenti 4/5 sehem indiviż tal-istess fond. Ir-rikorrent stqarru illi b'kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar tas-sena 2013, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon[2], l-imsemmija Maria Zammit u żewġha Louis Zammit iddonaw l-porzjon li kien

[1] 'Dok A' a folio 5 tal-atti proċesswali.
[2] 'Dok B' a folio 12 tal-atti proċesswali.

jappartjeni lilhom mill-propjeta' in kwistjoni lir-rikorrenti uliedhom Jean Paul Zammit, Johanna Zammit u Angela Galea.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond ilu mikri għal deċenni sħaħ lill-intimat Darin Brincat u qablu lil ommu Carmen Brincat, u dana peress li mal-mewt tal-imsemmija Carmen Brincat, l-intimat wiret l-imsemmija kirja. Ir-rikorrenti preżentaw kopja ta' ittra legali mibgħuta fuq struzzjonijiet tal-intimat, liema ittra hija datata it-12 ta' Jannar 2006[3], li tikkonferma illi huwa wiret il-kirja in kwistjoni wara l-mewt ta' ommu. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-kirja hija fl-ammont ta' €203.00 fis-sena u titħallas f'erba' skadenzi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat stess fir-risposta tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Darin Brincat 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 Darin Brincat 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Darin Brincat,

[3] 'Dok D', a fol 24 tal-atti proċesswali.

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(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Darin Brincat ma jeċċediex 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 fuq erba' sulari, bl-arja tagħha, u b'kantina taħt il-parti tal-faċċata tal-fond. Għalkemm il-fond huwa antik, saru xogħolijiet bħal tibdil ta' madum u installazzjoni ta' servizzi moderni bħal kmamar tal-banju u aperturi. Il-fond mgħammar b'madum taċ-ċeramika bħala pavimentar isfel, tat-terrazzo fuq u aperturi esterni tal-*aluminium*, ħlief fuq il-faċċata prinċipali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' erba' mija u għoxrin elf ewro (€420,000).

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[4]**,** 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' tmint elef u erba' mitt ewro (€8,400) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimatat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu 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.

[4] **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).

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 Darin Brincat huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 36, Missing, Victory Street, Senglea u jikkwalifika bħala kerrejj 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-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

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

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz 36, Missing, Victory Street, Senglea għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Darin Brincat għall-ammont ta’ tmint elef u erba’ mitt ewro (€8,400) fis-sena, b’effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza, u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimat Darin Brincat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur