BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 935/2021 LC

ANTONIO *SIVE* TONIO DESIRA BUTTIGIEG (K.I. 0451963M);

vs

FORTUNATA *SIVE* NATHALIE PSAILA (K.I. 314653M) U ANTHONY PSAILA (K.I. 981950M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonio *sive* Tonio Desira Buttigieg fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila (K.I. 314653M) u Anthony Psaila (K.I. 981950M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 21, Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta, u jikkwalifikaw bħala 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Fortunata *sive* Nathalie Psaila (K.I. 314653M) u Anthony Psaila (K.I. 981950M) 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 kwanulwe regolamenti oħra li jissostitwuhom 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 21, Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila (K.I. 314653M) u Anthony Psaila (K.I. 981950M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati 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-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila u Anthony Psaila tal-11 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi (i) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69. tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja; (iii) illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifkaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (iv) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi thedida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħti dan il-fond b'kiri lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq lli r-rikorrenti seta' jagħżel dak iż-żmien, inkluż li jbiegħ il-fond; (v) illi iż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord; (vi) illi l-intimati wettqu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni, u kwindi l-valur lokatizju u anke l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati u għalhekk jekk dan l-Onorabbli Bord se jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord; (vii) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjeta' jew assi kapitali li jissuperaw il-limiti stabbilit fil-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (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 fiha sar ir-rikors, u mhux kif jista' jiġi żviluppat; (v) 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 skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 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 dan il-Bord fis-seduta tat-18 ta' Frar 2022 ordna illi r-rapport peritali redatt mill-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fil-proċeduri ta' natura kostituzzjonali bejn l-istess Partijiet, u liema proċeduri għandhom in-numru 240/2021TA jiġi inserit fl-atti ta' dawn il-proċeduri, ai termini tal-Att Nru IV tal-2022, u dana bi qbil bejn l-istess Partijiet.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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-rikorrent huwiex is-sid tal-

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

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi z-zija tar-rikorrenti, senjatament ċerta Maria Gratia *sive* Grace Purdy akkwistat il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Giuseppe Sammut fis-7 ta' Mejju 1977.[1] Jirriżulta wkoll li permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Micheal Dingli fl-24 ta' Marzu 2015,[2] l-imsemmija Maria Gratia *sive* Grace Purdy assenjat il-fond *de quo* lir-rikorrent b'titolu ta' donazzjoni.

Ir-rikorrent preżenta wkoll kopja ta' żewġ riċevuti ta' kera fir-rigward ta' skadenzi tal-1970 u tal-2015.[3] Ir-rikorrent jispjega illi l-irċveuta li tirrelata għall-iskadenza bejn is-sena 1969 u 1970 hija f'isem Charles Mizzi, li huwa l-antekawża tal-intimata Fortunata *sive* Nathalie Psaila.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent jistqarr illi l-fond appena imsemmi ilu mikri lill-intimata Fortunata *sive* Nathalie Psaila, u qabilha lill-antekawża tagħha ċioe' Charles Mizzi, għal dawn l-aħħar ċirka sittin sena bil-kera ta' Lm50.00 fis-sena, wara li l-fond kien ġie assenjat b'titolu ta' kera mill-antekawża tar-rikorrent, *ossia* Walter Micallef. Il-kopja tal-irċevuti hawn fuq imsemmija jikkonfermaw dan kollu. Ir-

---

[1] Ara dok 'A' a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok 'B' a fol. 11 tal- atti proċesswali.
[3] Dok 'D' a folio 15 tal-atti proċesswali.

rikorrent jispjega illi fil-preżent l-intimati Psaila qed iħallsu kera a tenur tal-liġi fis-somma ta' €185 fis-sena. L-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrent fil-fond 21, Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila u Anthony Psaila huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila u Anthony Psaila kkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila u Anthony Psaila, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila u Anthony Psaila <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-Perit Marie Louise Caruana Galea, liema rapport ġie inserit in atti wara l-ordni ta' dan il-Bord mogħtija fis-seduta tat-28 ta' Frar 2022, u dana bi qbil tal-Partijiet kollha, jirriżulta illi l-fond numru 21, Triq it-Tramuntana, il-Belt Valletta jikkonsisti f'dar antika mibnija fuq erba' sulari, in parti sovrastanti u sottostanti propjeta' ta' terzi, kif ukoll strutturi addizzjonali fil-livell tal-bejt. Il-faċċata hija mibnija bil-ġebla tal-franka u miżbugħa. L-istruttura hija magħmula minn ħitan tal-ġebel, u s-soqfa huma prinċiparjament tax-xorok tal-ġebel iserrħu fuq travi tal-injam. Il-fond għandu servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli. L-istat tal-finituri eżistenti tad-dar huma fi stat medjokri, u għalkemm miżmumin fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, għandhom bżonn *refurbishment*.

Illi l-perit Marie Louise Caruana Galea, wara li kkonsidrat il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħha, li jinkludu l-lokalità, il-kobor, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà hija tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* huwa ta' erba' mija u ħamsin elf ewro (€450,000).

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*

[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).

> *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 għall-ammont ta' disa' t'elef ewro (€9,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-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 xogħlijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Fortunata *sive* Nathalie Psaila (K.I. 314653M) u Anthony Psaila (K.I. 981950M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 21, Triq it-Tramuntana, Il-Belt Valletta, u jikkwalifikaw bħala 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 21, Triq it-Tramuntana, Il-Belt Valletta, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Fortunata *sive* Nathalie Psaila (K.I. 314653M) u Anthony Psaila (K.I. 981950M) għall-ammont ta' disa' t'elef ewro (€9,000) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba tagħha stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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

Kopja informali ta' Sentenza.