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

Rikors Nru: 804/2021 LC

GRACE MICALLEF
(K.I. 897354M)

vs

EMANUEL MIFSUD (K.I. 320954M) U

AWTORITA' TAD-DJAR;

Illum, 19 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Grace Micallef (K.I. 897354M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Emanuel Mifsud huwa l-inkwilin tal-fond Flat 1, St. Joseph Flats, Naxxar Road, Birkirkara, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Mifsud li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn

żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Mifsud bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Mifsud fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, 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, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Mifsud ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li hu jiġi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġi ordnat iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Mifsud ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Mifsud mill-fond Flat 1, St. Joseph Flats, Naxxar Road, Birkirkara fi żmien sentejn millum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għal danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Mifsud datata is-7 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa jokkupa l-fond de quo b'titolu validu ta' kera; (ii) illi dak kollu vvantat mir-rikorrenti huwa intiż biss sabiex iċaħħdu lill-intimat mid-drittijiet lilu konċessi mil-liġi; (iii) illi t-talbiet tar-rikkorenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi huwa dejjem aġixxa skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u huwa l-inwkilin idoneju ai termini tal-istess liġi, u huwa saħansitra rikonxxut mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża, u qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi jekk l-intimat għamel xi xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni meta dan l-Onor. Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-fond; (vi) illi l-kirja odjerna mhux qed tikkawża preġudizzju lir-rikorrenti peress li bis-saħħa tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2021 il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġġarab ir-rikorrenti, u għalhekk l-intimat jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-Liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali, u l-intimat jemmen li ma hemmx il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-Liġi; (vix) illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u huwa jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa; (x) illi l-propjeta' hija l-unika residenza li għandu l-esponenti fejn huwa ilu joqgħod għal żmien twil u huwa m'għandux il-mezzi li jippermetulu biex ikollu propjeta' alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha

tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi r-rikorrenti għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti Salvatore Calleja u Catherine Calleja; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli 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; (v) illi l-Periti maħtura mil-Liġi għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-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 tad-9 ta' Novembru, 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 Leonard Zammit u David Pace 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi ir-rikorrenti tiddikjara fir-rikors promotur illi hija l-propjetarja tal-fond 330, St. Joseph Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara u dan permezz tal-ereditá tal-mejta ġenituri tagħha Salvatore Calleja u Catherine Calleja nee' Micallef. Permezz tal-aħħar testment ta' missier ir-rikorrenti Salvatore Calleja, u ċioe' dak tal-11 ta' Awwissu 1980[1] fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, ir-rikorrenti akkwistat in-nofs indiviż tal-fond 330, St. Joseph Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara. Il-wirt tad-defunt Salvatore Calleja kien ġie debitament denunzjat lill-Kumissarju tat-Taxxi Interni u r-rikorrernti preżentat kopja tad-denunzja numru 2315/90.[2] Di più, bis-saħħa tal-eredita' ta' ommha Catherine Calleja nee Micallef, ir-rikorrenti akkwistat in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond 330, St. Joseph Flats, Flat 1, Triq in-Naxxar, Birkirkara,u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat min-Nutar Dottor Clinton Bellizzi tal-15 ta' Marzu, 2006[3]. Mill-Att ta' immissjoni fil-pussess tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace,[4] ir-rikorrenti aċċetat u ħadet fil-pussess l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti preżentat ukoll kopja ta' għadd ta' riċevuti rigward ħlasijiet ta' kera magħmula mill-intimat Mifsud.[5]

Illi jirriżulta li l-fond ġie reġistrat bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll fl-24 ta' Lulju 1969, ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta[6]. Ir-rikorrenti, da parti tagħha, ddikjarat fir-

[1] Ara dok 'A' a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok 'B' a fol. 20 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok 'D' a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok 'E' a fol. 61 tal-atti proċesswali
[5] Ara dok 'G' a fol. 68 et seq tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok 'F' a fol. 67 tal-atti proċesswali

rikors promotur illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat Emanuel Mifsud sa minn dak iż-żmien.

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

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-kopja ta' għadd ta' riċevuti hawn fuq imsemmija, annessa mar-rikors promotur,[7] il-kirja odjerna ċertament li kienet fis-seħħ fis-sena 1994 a favur tal-intimat Emanuel Mifsud. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni għal żmien twil u tali fond huwa l-unika residenza tiegħu. Ir-rikorrenti tiddikjara wkoll illi l-kirja preżenti hija fis-somma ta' €636 fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimat stess jiddkjara fir-risposta tiegħu illi dan il-fond huwa l-unika residenza tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimatat Emanuel Mifsud 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 Emanuel Mifsud 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

---

[7] Ibid.

5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Emanuel Mifsud, 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-intimat Emanuel Mifsud 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 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'appartament fl-ewwel sular ta' blokk ta' tliet sulari b'appartament kull sular. Il-fond huwa mgħammar b'madum terazzo bħala pavimentar; aperturi esterni tal-metall, u interni tal-injam filwaqt li l-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ. L-appartament igawdi mill-użu komuni tal-bejt. L-istat ġenerali tal-fond huwa tajjeb iżda hemm tbajja ta' umdita 'il fuq mill-pavimentar. Il-fond huwa nieqes minn manutenzjoni waqt li l-attrezzaturi tal-banju u l-kċina huma qodma.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-

propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[8]**,** 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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

---

[8] **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 minkejja li l-intimatat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-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 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 l-intimat Emanuel Mifsud huwa l-inkwilin tal-fond Flat 1, St. Joseph Flats, Naxxar Road, Birkirkara, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Flat 1, St. Joseph Flats, Naxxar Road, Birkirkara, 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-intimat għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qegħdin jintalbu provedimenti f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa it-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.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur