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

Rikors Nru 917/2021 LC

MICHAEL ANGELO BRIFFA (K.I. 523747M)
JOSEPH BRIFFA (K.I.987545M)
CARMELO BRIFFA (K.I. 304451M)
MARIA CONCETTA MART ROBERT DONEO (K.I. 265352M)
TARCISIO BRIFFA (K.I.763353M)

vs

MICHAEL SACCO (K.I. 0426737M) U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michael Angelo Briffa (K.I. 523747M), Joseph Briffa (K.I. 987545M), Carmelo Briffa (K.I. 304451M), Maria Concetta mart Robert Doneo (K.I. 265352M),Tarcisio Briffa (K.I. 763353M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Michael Sacco (K.I. 0426737M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond, 43, Triq

il-Ħaddiema, Żurrieq, u jikkwalifika bhala kerrej tad-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 li jitwetaq it-test tal-mezzi ta' Michael Sacco (K.I. 0426737M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruga 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-kerrej 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 83, Triq il-Ħaddiema, Żurrieq, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

iv) Jordna, f'każ illi l-intimat Michael Sacco (K.I. 0426737M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat 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-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) 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 issir 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 r-risposta tal-intimat Michael Sacco (K.I. 0426737M) datata l-14 ta' Frar, 2022 fejn eċċepixxa li:

1. Illi l-esponenti ma huwiex qiegħed jikkontesta l-fatt li huwa l-inkwilin tal-fond 43, Triq il-Ħaddiema, Żurrieq, liema kirja hija protetta mil-liġijiet applikabbli;

2. Illi l-esponenti għandu erbgħa u tmenin (84) sena u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tiegħu bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;

3. Illi, kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża, il-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna u kwindi l-Bord ma għandux jawmenta l-kera illi huwa preżentement iħallas, liema kera dejjem kienet aċċettata, u baqgħet sal-lum tiġi aċċettata mill-atturi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tal-eta' avvanzata tal-esponenti u taċ-ċirkostanzi tal-kawża pendenti, fl-eventwalita' li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm xi żieda fil-kera, din għandha tkun b'mod gradwali u ma għandhiex titla' sal-massimu stabbilit mil-liġi;

5. Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti wettaq bosta xogħolijiet u tiswijiet ta' natura straordinarja ġewwa l-fond mikri lilu sabiex iżomm l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spjejjeż tiegħu, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;

6. Illi l-fatt kien l-esponenti illi kkonverta l-fond mertu ta' din il-kawża minn razzett għal fond abitabbli, li naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjeta' de quo, u għaldaqsant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;

7. Illi inoltre l-kundizzjonijiet applikabbli għall-kirja odjerna huma ġusti u ma hemmx lok li jinbidlu;

8. Illi fi kwalunkwe' każ l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huwa dejjem mexa mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;

9. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021 u tal-04 ta' Jannar 2022, l-intimat wettaq 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Joseph Saliba 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 humiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi l-propjetà de quo ippervjeniet għal fuq ir-rikorrenti mill-eredità ta' ommhom Giuseppa Briffa. Mid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli ppreżentata in atti jirriżulta illi l-imsemmija Giuseppa Briffa mietet fl-14 ta' Settembru 1988. L-eredità tagħhom ġiet regolata permezz ta' żewġ testmenti unica charta redatti quddiem in-Nutar Nicola Said nhar l-1 ta' April 1955 u ieħor datat it-12 ta' Awwissu 1969. Minn dawn it-testmenti jirriżulta illi huma nnominaw bħala eredi universali u padruni assoluti tagħhom lil uliedhom Giuseppe, Michael Angelo, Caterina, Carmelo, Concetta u Tarcisio aħwa Briffa.

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 r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu[1] l-intimat jiddikjara illi l-fond *de quo* kien rekwiżizzjonata mill-Awtorità tad-Djar fl-1979 u ngħata ċ-ċwievet ta' dan il-fond. Qal li għamel ħafna xogħolijiet f'dan il-fond sabiex jirrendieħ abitabbli u f'Awwissu 1980 daħal jgħix ġo dan il-fond flimkien mal-familja tiegħu. Jgħid li għall-ewwel kien iħallas il-kera lill-Awtorità tad-Djar però wara ftit beda jħallas il-kera direttament lis-sidien. Filfatt, hu jippreżenta wkoll sett ta' riċevuti flimkien mal-affidavit tiegħu.

Illi di più, jirriżulta li l-fond de quo ġie derekwiżizzjonat fit-28 ta' Awwissu 2007.

Illi abbażi tal-fatt li intimat stess jikkonferma bil-ġurament fl-affidavit tiegħu illi huwa l-inkiwlin tal-fond *de quo,l* il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat ikkalkolat 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

[1] Ippreżentat mad-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

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 Michael Sacco 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 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'residenza mifruxa fuq 2 sulari b'aċċess dirett mit-triq pubblika. Il-fond jinsab fi stat *finished* u kien jidher li qed isofri minn numru ta' ħsarat anke strutturali. Fl-ewwel sular hemm problema ċara ta' umdità filwaqt li fl-ewwel u t-tieni sular hemm numru ta' konsenturi fil-ħitan ġeneralment ikkawżati minn meta jismen il-ħadid ta' travi u numru żgħir ta' xorok miksura.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond inkluż il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif kif dettat mill-pjanijiet policies u linji gwidi viġenti huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021 jekwivali għal mitejn u tletin elf Ewro (€230,000)

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**[2]**,** 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' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 Michael Sacco huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 43, Triq il-Ħaddiema, Żurrieq;

[2] **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).

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

3. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 43, Triq il-Ħaddiema, Żurrieq 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' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza; u dan bil-modalità ta' żewġ (2) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar u ta' Lulju ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba talba stante illi l-intimat 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur