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

Rikors Nru: 446/2022 LC

PAUL BRINCAT (K.I. 134749M) F'ISMU PROPJU U BĦALA PROKURATUR TA' SAVIOUR BRINCAT (K.I. 383052M), MARIA CONCETTA FARRUGIA (K.I. 166750M), JOSEPHINE DEBONO (K.I. 170651M) U CARMEL BRINCAT (K.I. 831953M)

vs

MICALLEF JOSEPHINE (K.I. 703250M)
L-AWTORITA TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 10 ta' Mejju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Brincat (K.I. 134749M), f'isem propju u bħala prokuratur ta' ħuh Saviour Brincat (K.I. 383052M), Maria Concetta Farrugia (K.I. 166750M), Josephine Debono (K.I. 170651M) u Carmel Brincat (K.I. 831953M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimata Josephine Micallef (K.I. 703250M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 65 (41) Triq

Għajn Dwieli Paola tikkwalifikaw 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 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompli takkupa 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;

II. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Josephine Micallef 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 jissosstitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru tal-2020, u liema test għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia* għar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ;

III. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ai termini tal-Att 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 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Tordna u tikkundanna lill-intimata Josephine (K.I. 703250M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

V. Tordna f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji u tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond 65 (41) Triq Għajn Dwieli Paola in kwistjoni,

fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-bord u mhux aktar minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwasiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma is-sidien uniċi tal-fond; (ii) qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża hija ma għandiex tbati spejjeż; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Ra r-risposta tal-intimata ta' Josephine Micallef (KI 703250M) tal-22 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn: (i) illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti tiddikjara illi hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 65 (41) Triq Għajn Dwieli Paola, u għalhekk l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa minn dan l-Onor. Bord; fir-rigward tat-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba: (ii) hija ċertament li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha u il-kapital tagħha fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat l-esponenti Josephine Micallef hija pensjonanta, u m'għandha l-ebda propjeta' immobbli; (iii) illi, konsegwentement, l-

esponenti għandha mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, dan l-Onor. Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħha peress li hija tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi u konsegwentement, il-ħames talba għandha tiġi miċħuda; (iv) il-pożizzjoni finanzjarja tagħha hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas l-massimu tal-persentaġġ tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru 65 (41) Triq Għajn dwieli Paola, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimum, u tiżdied b'mod gradwali; (v) illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; (vi) illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha; (vii) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu hija dejjem osservat il-liġijiet viġenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2022, l-intimata wettqet 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 Valerio Schembri u l-Perit Maria Roberta Mallia, 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fil-21 ta' Jannar 1983, il-fond *de quo* ġie assenjat lid-dante causa tar-rikorrenti Maria Brincat. L-imsemmija Maria Brincat ġiet nieqsa fit-2 ta' Novembru 1995. Illi permezz tat-testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino fit-3 ta' April 1981, l-imsemmija Maria Brincat innotimat u istiwixxiet bħala eredi universali tagħha lill-uliedha Paul Brincat, Maria Concetta Farrugia, Josephine Debono, Saviour Brincat u Carmelo Brincat. Illi l-imsemmija werrieta għamlu d-debita *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino permezz tal-Att relattiv datat is-17 ta' April 1996.

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*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimata għal deċenni sħaħ. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll żewġ riċevuti ta' kera għall-fond rispettiv.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi hi stess tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Micallef hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine Micallef 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-intimata, 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-intimata Josephine Micallef <u>ma teċċediex</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**tissodisfa**</u> 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'maisonette li tinstab fl-ewwel sular u hija sovrastanti għal propjetà ta' terzi. Il-kostruzzjoni tal-fond, li tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa mibnija b'xorok li jserrħu fuq travi tal-ħadid. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, abbażi ta' dak kontenut fir-rapport tagħhom u wara li kkonsidraw il-lok, posizzjoni, u kondizzjoni tal-post, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta fir-rapport, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fl-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000).

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 jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

---

[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).

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' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) 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-intimata Josephine Micallef hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 65 (41), Triq Għajn Dwieli, Paola;

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 u r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 65 (41), Triq Għajn Dwieli, Paola 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-intimata Josephine Micallef għal-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fi-sena u jordna lill-intimata Josephine Micallef 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 il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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