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

Rikors Nru: 152/2022 LC

JOSEPH DEBRINCAT
(DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' BIN-NUMRU 22868M)

VS

1. **JOSEPHINE BRIFFA (DETENTRIĊI TAL-KARTA TAL-IDENTITA' BIN-NUMRU 533153M) U**
2. **L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUT *IN STATU ET TERMINIS EX LEGE***

Illum, 9 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Debrincat (K.I. 22868M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, inkluż bl-opera ta' periti nominandi skond il-liġi, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

II. Jeffetwa t-test tal-mezzi tal-intimata biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħha, hija għandiex dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi;

III. F'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimata huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimata u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data tal-iżgumbrament effettiv;

IV. F'każ li l-intimata m'għandhiex dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera inkluż l-awment annwali tal-istess kera.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriża dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimata hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-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 ta' Josephine Briffa (K.I. 533153M) tas-7 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) fl-ewwel lok u in vena preliminari, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu; (ii) fit-tieni lok u in vena preliminari ukoll, kull żieda se mai li tista' tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord għandha tibda tgħodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimata diġà ħallset il-kera sa 6 ta' Settembru 2022; (iii) i fit-tielet lok, l-intimata tindika li hi l-kerrejja solitari tal-fond in kwistjoni; (iv) fir-raba' lok l-intimata tirreleva li hija dejjem ħalset l-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (v) fil-ħames lok, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (S.L. 16.11) stante li l-mezzi tagħha ma jaqbżux il-parametri stabbilit mil-liġi b'dan illi l-intimata m'għandix tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn; (vi) fis-sitt lok, sabiex tiġi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-intimata hija pensjonanta u m'għandha l-ebda residenza oħra u konsegwentement, kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali u f'ammont li ma jaqbiżx ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi; u (vii) f'kull każ, mingħajr preġudizzju għal-premess l-intimata m'għandix tinkombi spejjeż għal dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu, 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 Anthony Robinson u l-Perit Elena Borg Costanzi 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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment tad-Dante Causa tar-rikorrenti Paul Debrincat u Giswarda sive Geswalda Debrincat redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani fis-6 ta' Marzu 2013, huma nnominaw bħala eredi universali tal-beni kollha tagħhom lil xulxin u lir-rikorrenti każ ta' premorjanza tagħhom.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi l-fond jinsab mikri lill-intimata Josephine Briffa, liema kirja bdiet qabel is-sena 1995. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, u li hija dejjem ħalset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Briffa hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Josephine Briffa, 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 ta' Josephine Briffa, 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 Josephine Briffa **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 jikkonsisti minn terran, ossia *maisonette*, fil-livell tat-triq flimkien mas-*sottosuol* u għandu arja superfiċjali ta' ċirca 55.5 metri kwadri, inkluż il-bitħa retrostanti. Il-fond huwa sottopost għal terzi. Il-fond bl-eċċezzjoni tal-kamra tal-banju, inbena qabel it-Tieni Gwerra. Il-finuturi tad-dar huma qodma iżda fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' wieħed u disgħin elf ewro (€91,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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"*

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu

[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).

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' elf, tmien mija u għoxrin ewro (€1,820) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li l-proċeduri ġew konklużi definittivament b'dawn il-proċeduri;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 120, Triq l-Annunzjata, Ħamrun, illum Santa Venera, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine Briffa għall-ammont ta' elf, tmien mija u għoxrin ewro (€1,820) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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