BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1010/2021 LC

JOSETTE SCERRI (K.I. 412258M)
PAUL MIFSUD (K.I. 245461M)
STEPHEN MIFSUD (K.I. 412258M)
MARIA CELINA BENN (K.I. 69763M)
THERESE AQUILINA (K.I. 79755M)
STEPHEN MIFSUD (K.I. 9067M)
FRANCO MIFSUD (K.I. 378073M)
MICHELLE KAREN MIFSUD (K.I. 395490M)
JANE CHIRCOP NEE MIFSUD (K.I. 07576M)
JOSEPH CHIRCOP (K.I. 149473M)
MARY ANNE DEBONO (K.I. 0872852M)
ALBERT BUHAGIAR (K.I. 0852953M)
PAUL BUHAGIAR (K.I. 0846254M)
JOSEPH BUHAGIAR (K.I. 0477256M)

VS

AWTORITA TAD-DJAR

CARMEN BUGEJA (K.I. 0058342M)

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Josette Scerri et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Carmen Bugeja hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *17, Conception Street, Marsa* u tikkwalifika bħala kerrej 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 intitolata tkompli tokkupa 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. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Carmen Bugeja 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 jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2021, 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-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond *17, Conception Street, Marsa* u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimata Carmen Bugeja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Carmen Bugeja 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 d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) 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-inkwilin 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' Carmen Bugeja (KI 0048342M) tat-28 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet: (i) illi mhux kontestat illi l-esponenti tgawdi b'titolu ta' kera, kif protetta ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-fond 17, Triq il-Kunċiżżjoni, Marsa fejn l-esponenti tgħix sal-ġurnata tal-lum. Dan minnu nnifsu jagħtiha l-jedd li tibqa' tirrisjedi fil-fond skont il-liġi kif, *del resto*, jidher li jaċċettaw ir-rikorrenti; (ii) illi d-dħul tal-intimata ma jiżboqx dak li tistabbilixxi l-liġi u għalhekk m'għandhiex dħul u/jew proprjetà li tippermetti lir-rikorrenti li ma jirrikonoxxux lill-intimata fil-pussess tal-kirja tagħha u għalhekk għandha tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni sakemm hija tibqa' ordinarjament residenti hemmhekk għax m'għandhiex fejn tmur u m'għandhiex flus u proprjetà biex tixtri

u/jew tikri xi mkien ieħor u dan kif jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża; (iii) illi jekk dan l-Onorabbli Bord iqis li r-rata ta' kera għandha tiżdied dan il-Bord għandu f'kull każ jikkunsidra l-aspetti soċjali u finanzjarji tal-esponenti, inkluż l-eta' u l-kundizzjoni ta' saħħa tagħha, kif ukoll il-finanzi limitati kif issemma' fit-tieni paragrafu; (iv) illi l-ammont ta' kera rivedut minn dan l-Onorabbli Bord m'għandux jilħaq il-massimu ta' tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ iżda kwalunkwe reviżjoni għandha tirrispekja l-bżonnijiet tal-intimata li hija armla ta' tmenin sena li tqis l-istess fond bħala residenza ordinarja tagħha u (v) f'kull każ, il-protezzjoni mogħtija lill-intimata bil-liġi għandha tibqa' tippersisti fil-konfront tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-13 ta' Jannar 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 Diane Marie Psaila u l-Perit David Anastasi, 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma kompropjetarji tal-fond 17, Conception Street, Marsa, li huma akkwsitaw *per via di successione* mill-antekawża tagħhom *ossia* Gaetana Busuttil, u sussegwentement mingħand Guseppi Mifsud, Antonio Mifsud, Emaneula Camilleri, Maria Buhagiar u Francis Mifsud fis-sehem ta' 1/5 indiviż kull wieħed mill-istess propjeta'. Ir-rikorrenti Josette Scerri, Paul Mifsud u Stephen Mifsud akwistaw is-sehem indiviż ta' dan il-fond mingħand missierhom Francis Mifsud, u dan kif jirriżulta mit-testment[1] tiegħu tal-4 ta' Lulju 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri. Permezz tad-Dikjarazzjoni[2] Causa Mortis tas-26 ta' Settembru tas-sena 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, ir-rikorrenti Maria Celina Benn akwsitat sehem indiviż minn dan il-fond, u dana wara l-mewt ta' missierha Antonio Mifsud. Ir-rikorrenti Theresa Aquilina akwistat sehem indiviż minn dan il-fond, wara l-mewt ta' ommha Emanuela Camilleri, liem wirt ġie debitament ddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-att[3] ta' dikjazzjoni causa mortis tad-9 ta' Settembru tas-sena 2003, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon. Ir-rikorrenti Stephen Mifsud, Franco Mifsud, u Jane Mifsud, huma l-ulied tal-mejjet Paul Mifsud, li dan tal-aħħar kien wiret sehem indiviż minn dan il-fond, wara l-mewt ta' missieru Ġużeppi Mifsud, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni[4] tan-Nutar Joseph Debono datata l-24 ta' April, tas-sena 2010 u mid-dikjarazzjoni[5] causa mortis tat-30 ta' Awwissu 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono. Ir-rikorrenti Stephen Mifsud,

[1] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "F" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "E" a fol. 18 tal-atti proċesswali.

Franco Mifsud, u Jane Mifsud flimkien mar-rikorrenti Michelle Karen Mifsud u Joseph Chricop bis-saħħa tal-att[6] ta' akkwist tas-6 ta' Mejju 2013, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono akwistaw is-sehem indivż li kien jappartjeni lil Carmelo Mifsud, iben l-imsemmi Ġużeppi Mifsud. Ir-rikorrenti Mary Anne Debono, Albert Buhagiar, Paul Buhagiar u Joseph Buhagiar wirtu s-sehem indiviż tal-fond mertu dawn il-proċeduri mill-eredita' ta' ommhom Maria Buhagiar, u dan kif jirriżulta mill-att[7] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tas-26 ta' Awwissu tas-sena 2014 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimata Carmen Bugeja bil-kera miżera wara li kien ġie hekk lokat mill-antekważa tar-rikorrenti, *ossia* Gaetana Busuttil, bil-kera ta' €277.50, fis-sena bil-quddiem. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tgawdi b'titolu ta' kera , kif protetta ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-fond 17, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa, fejn hija tgħix sal-ġurnata tal-lum.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimata fir-riposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Carmen Bugeja hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[6] Dok. "G" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "I" a fol.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmen Bugeja, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmen Bugeja, 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(6) 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 Carmen Bugeja **ma teċċedix** 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 in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* b'kamra tas-sodda waħda fuq sular wieħed, sottoposta propjeta' ta' terzi. Din il-propjeta' tinsab f'żona residenzjali u kummerċjali fil-periferija tal-Marsa. Il-kejl kumulattiv internament huwa ta' ċirca 49 metru kwadru. Għalkemm il-fond jidher f'kundizzjoni relattivament tajba, jidher li fil-kċina hemm soffit

tal-injam li sar biex ikopri problema strutturali fis-saqaf, indikattiv għal problemi ta' dħul ta' ilma jew umdita'.

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-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' ħamsa u sebgħin elf ewro (€75,000).

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**[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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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*.

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) 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 Carmen Bugeja hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 17, Conception Street, Marsa u tikkwalifika bħala kerreja 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 tokkupa 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.

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

3. Jilqa' it-tielet talba jiddikjara illi l-kera tal-fond 17, Conception Street, Marsa, 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 Carmen Bugeja għal-ammont ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur