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

Rikors Nru: 646/2021 LC

MICHAEL FRANK CARACHI (K.I. 252184M)

vs

CARMELO BORG (K.I. 648839M)

U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 08 ta' Ġunju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Michael Frank Carachi datat is-16 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-intimat Carmelo Borg, detentur tal-Karta tal-Identità 648839M qiegħed jokkupa l-fond bin-numru 113, sitwat fi Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, ġja Saint Anthony Street, ġewwa l-Birgu u dan ai termini tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Carmelo Borg, liema test għandu jkun ibbażat skont il-kriterji stabbiliti mir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġ skont l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra li minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Diċembru tal-istess sena u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru tal-istess sena;

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u dan sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna li f'każ li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, l-istess intimat jingħata sentejn (2) sabiex jivvaka mill-fond bin-numru 113, sitwat fit-Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, ġja Saint Anthony Street, ġewwa l-Birgu;

V. Jordna l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord wara sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat;

VI. Jiddetermina kumpens pagabbli lir-rikorrenti, f'każ li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi;

VII. Jordna lill-intimat jew min minnhom sabiex iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat in subbizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo Borg datata s-26 ta' Settembru, 2021, fejn sommarjament eċċepixxa (i) illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* taħt titolu validu ta' kera; (ii) illi huwa dejjem ħallas il-kera u wettaq l-obbligi tiegħu skond il-Liġi; (iii) illi huwa għandu mezzi limitati, (iv) illi fid-deliberazzjonijiet tiegħu, il-Bord għandu jqis id-dħul baxx u limitat u ma jordnax l-iżgumbrament (v) illi għalhekk il-Bord għandu jiċħad ir-raba', il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet rikorrenti (vi) huwa m'għandux ibati l-ebda spejjeż, peress li huwa dejjem ottempra ruħu mal-Liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-8 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilu jipprova t-titolu tiegħu u li hu s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) 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 tal-14 ta' Ottubru, 2021, 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 Kylie Ann Bord Marks u l-Perit Rene Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

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 tal-kera tal-fond 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Carmelo Borg huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Andrea Micallef nhar it-23 ta' Jannar tal-2017[1] jirriżulta li r-rikorrenti akkwista b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli l-fond, bis-sottosuol, bil-bejt u l-arja relattiva, uffiċjalment immarkat bin-numru 113, fi Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, ġja Saint Anthony Street, Vittoriosa, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, mingħajr il-pussess battal garantit u dana peress li preżentement jinsab okkupat minn terzi persuni, ċioè min Charles Borg, li ilu jokkupa l-imsemmi fond għal iżjed minn ħamsin sena taħt titolu ta' kera.

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċosswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Michael Frank Carachi huwa effettivament s-sid tal-propjetà *de quo*. Illi di più, permezz tad-dikjarazzjoni magħmula fl-Att pubbliku msemmi, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Michael Frank Carachi huwa sid il-kera u għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxi din il-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarr illi l-intimat Carmelo Borg huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*. Fir-risposta tiegħu, min-naħa l-oħra, l-intimat jikoknferma wkoll li huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet u fid-dawl li dawn ma ġewx ikkontestati mill-ebda parti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmelo Borg huwa tassew l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond nru 113, Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, Birgu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmelo Borg 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 Borg, 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.

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 Carmelo Borg ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-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 żewġ sulari bl-arja tiegħu. Il-fond jinsab f'waħda mit-toroq prinċipali fil-Birgu. Waqt l-aċċess kien evidenti li l-fond jintuża bħala residenza. Il-fond in kwistjoni huwa mibni bil-ġebel u msaqqaf bil-konkos rinfurzat, għalkemm il-kmamar tax-shower u t-tromba tat-taraġ huma msaqqfa bix-xorok u t-travi. Il-finituri huma qodma iżda użabbli, bil-madum tal-art tat-terrazzo ħlief għall-anteroom fuq it-tieni sular li għandha madum tas-siment ikkulurit u l-gallariji għandhom madum taċ-ċeramika.

Illi l-periti, addottaw il-comparison method bħala metodu sabiex jaslu għall-istima tal-propjetà immobbli, bbażat fuq ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti "Valuation Standards for Accredited Valuers 2012" skond l-inkarigu tagħhom. Huma tal-fehma, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha li l-valur tal-propjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn u ħamest' elef Ewro (€205,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef, tmien mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€3,895) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikkjara illi Carmelo Borg qiegħed jokkupa l-fond numru 113, Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, ġewwa l-Birgu skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f’ 113 Triq iċ-Ċentinarju tal-Parroċċa, Birgu għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmelo Borg lir-rikorrenti Michael Frank Carachi għal-ammont ta’ tlett elef, tmien mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€3,895) fis-sena u jordna lill-intimat Carmelo Borg iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-rabà, il-ħames, is-sitt u s-seba’ talbiet għar-raġunijiet hawn esposti;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità 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

Kopja informali ta’ Sentenza.

Deputat Reġistratur