Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 555/2021 LC

GIORGIA BORG
(K.I. 0015244M)

vs

GORG BALDACCHINO
(K.I. 0541645M)

Illum, 13 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giorgia Borg (K.I. 0015244M) datat il-25 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta' skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2021;

II. Jordna test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq il-kerrej;

III. Jiddiċiedi fuq u jordna żieda tar-rata tal-kera pendenti s-smigħ tar-rikors preżentat;

IV. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja f’każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

V. Jiddikjara u jordna r-rata ġdida ta’ kera li l-intimat u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f’każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

VI. Jiddikjara u jordna l-kondizzjonijiet ġodda u/jew addizzjonali tal-kera lill-intimat u d-data minn mindu dawn ser jiġu applikabbli f’każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi jkunu sodisfatti.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimat Gorg Baldacchino datata it-3 ta’ Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa m’għandux propjetà alternattiva fejn jista’ jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni; (ii) illi huwa m’għandux il-mezzi sabiex jakkwista propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tiegħu li tipprekludieħ milli jieħu self bankarju; (iii) illi huwa jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv; (iv) illi f’każ li se jkun hemm reviżjoni fil-kera, dan il-Bord għandu jikkonsidra il-fatturi kollha, inkluż l-età tiegħu u l-benefikati li huwa għamel fil-fond; (v) illi m’għandux ikun hemm ordni ta’ żgumbrament.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-5 ta’ Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iii) f’każ li l-inkwilin

jissodisfa it-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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Alan Galea 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 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 hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat humiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimat għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena, u l-intimat ilu jirrisjedi f'dan il-fond,

b’titolu ta’ kera għal aktar minn ħamsin sena. Ir-rikorrenti preżentat ukoll kopja tal-ktieb tal-kera[1], illi jikkonferma ħlas ta’ kera magħmul minn Gorg Baldacchino, mis-sena elfejn u sbatax (2017) sas-sena elfejn u għoxrin (2020) fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

Illi mid-dokumenti u provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond 76, Flat 1, “Sant Anna”, Triq Aniċi, Qormi tramite wirt min-naħa materna tagħha. Illi din il-prova ma ġietx ikkontestata u b’hekk il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija tassew sid il-kera tal-fond de quo u għandha l-interess ġudizzjarju rikjest sabiex tippromwovi l-kawża odjerna.

Illi di più ir-rikorrenti ddikkjarat li l-intimat huwa l-inkwilin f’dan il-fond, liema dikkjarazzjoni mhux talli ma ġietx ikkontestata, talli piet kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti tal-kera hawn fuq imsemmija. B’hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Gorg Baldacchino huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

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

---

[1] Dok ‘GB1’ a fol. 16 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Gorg Baldacchino ma jeċċedix 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 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'appartament li jinsab mibni fl-ewwel sular ta' blokk ta' żewġ appartamenti u li jinkludi nofs l-arja. Il-kejl kumulattiv internament huwa ta' ċirka tmienja u sebgħin metri kwadri (78 m.k.). Il-finituri tal-fond huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni in ġenerali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', kif ukoll l-ispejjeż konessi ma' xogħolijiet relatati għal-*upgrade* tal-post biex jiġi ta' livell għall-*istandards* imfittxija llum, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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:

[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).

> *"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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimatat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Ikkonsidra;

Illi fit-tielet talba tagħha, ir-rikorrenti qed titlob żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema sub-artikolu jistipola:

> *"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera*

> *waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu; "*

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma "jista'" akar milli "għandu" u jista' jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ de quo, il-Bord iqis li jekk jittieħed kont tal-valur tal-propjetà *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolat il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m'hijiex ġustifikata u għandha b'hekk tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba peress li l-periti ġew maħtura waqt il-proċeduri odjerni.

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti s-smiegħ tar-rikors odjern.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodissfa it-test tal-mezzi.

5. Jilqa l-ħames talba u jordna illi l-kera tal-fond sebgħa u sittin (76) Flat numru wieħed (1) fi "Santa Anna", Triq Anici Qormi,

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-intimat Gorg Baldacchino lir-rikorrenti għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza

6. Jilqa' s-sitta talba u jordna lill-intimat Gorg Baldacchino jibda jħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti Giorgia Borg b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

7. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur