# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 976/2021 LC

**MARIANNA ZARB (K.I. 247340M),**

*vs*

**EMANUEL BORG (K.I. 199169M)**

**Illum, 18 ta' Lulju, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Marianna Zarb datat l-1 ta' Diċembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

2. Kemm-il darba l-kerrej ossija l-intimat odjern jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-appartament numru tnejn (2) fil-kondominju msejjaħ "Cypress" fi Triq tal-Wej, fil-Mosta jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi

preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

3. Kemm-il darba l-kerrej ossija l-intimat odjern ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta’ sentejn (2) sabiex l-appartament numru tnejn (2) fil-kondominju msejjaħ “Cypress” fi Triq tal-Wej, fil-Mosta jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess appartament;
4. Jagħti dawk il-provedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa nġunt għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Borg datata l-25 ta’ Jannar 2022 fejn, sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond de quo u li ilu jgħix f’dan l-appartament għal dawn l-aħħar 27 sena; (ii) huwa jissodisfa t-test tal-mezzi; u (iii) iż-żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali tenut kont tal-introjtu limitat tagħhom;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata wkoll il-25 ta’ Jannar 2022, sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) qabel xejn, il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat; (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-04 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 Josianne Vassallo ppreżentaw 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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Emanuel Borg huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi mit-testment *unica charta* magħmul mir-rikorrenti flimkien ma’ żewġha fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri fis-27 ta’ Lulju 1995[1] jirriżulta li huma ħallew l-użu u l-użufrutt tal-assi universali tagħhom, inkluż il-fond *de quo* lis-superstiti fosthom filwaqt li nnominaw bħala eredi unversali lil uliedhom.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt. B’hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija

[1] A fol. 33 tal-atti proċesswali.

effettivament is-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti[2], ir-raġel tagħha kien ikkonċenda l-fond de quo lill-intimat Emanuel Borg permezz ta skrittura datata t-8 ta' Novembru1994. Tgħid li Emanuel Borg iħallas kera ta' €93.17 fix-xahar. Fir-risposta tiegħu, l-intimati jikkonferma li huwa l-inkwilin ta' dan il-fond u li ilu hekk għal aktar minn 27 sena.

Illi permezz ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi tal-kontendenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Emanuel Borg huwa tassew l-inkwilin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Emanuel Borg, 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(3) 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

[2] A fol. 32 tal-atti proċesswali.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Emanuel Borg 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'appartament fi blokk ta' tnejn u li jinsab fuq it-tieni sular. Għandu żewġt ikmamar tas-sodda, kċina, living area, kamra tal-banju, kamra tal-bejt u l-bejt, bl-arja tiegħu. Il-finituri jinkludu paviment tal-madum terrazzo li hu f'kondizzjoni tajba. Is-soqfa huma tal-konkos rinfurzat. Il-fond għandu s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli. Għalkemm minn eżami viżiv ma dehru ebda problemi serji fl-istruttura, il-fond għandu bżonn manutensjoni sostanzjali minħabba ingress ta' ilma mis-soqfa li wassal għal ħafna moffa mas-soqfa u l-ħitan.

Illi wara li l-periti ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi fosthom (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutensjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn jinsab il-fond u propjetajiet simili fis-suq, huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, huwa ta' ċirka 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**[3]**,** 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-età tal-intimat u l-mezzi tiegħu, il-Bord ser jawmenta l-kera għal 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar residenzjali *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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond ossija appartament numru tnejn (2) fil-kondominju msejjaħ "Cypress" fi Triq tal-Wej, Mosta, għandha tiġi riveduta għall-

[3] **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).

ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Emanuel Borg għall-ammont ta’ tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, u jordna lill-istess Emanuel Borg sabiex jibda tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti b’effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimat jissodissfa t-test tal-mezzi.

4. 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**