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

Rikors Nru: 86/2022 LC

VINCENT FRENDO (K.I. 228173M)
GĦAN-NOM TA' ĦUĦ MARTIN FRENDO
(K.I. 572960M) ASSENTI MINN MALTA

vs

ELIZABETH BORG (K.I. 711857M)
AWTORITÀ TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Vincent Frendo għan-nom ta' ħuħ Martin Frendo datat is-27 ta' Jannar 2022 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata għall-fond 205, "Liz Lene" ġja 'Saint Anthony', Triq Isouard, Marsa waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap 158.

II. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 12B(3) et tal-Kap. 158;

III. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond bl-indirizz 205, "Liz Lene" ġja 'Saint Anthony', Triq Isouard, Marsa, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 12B(4) tal-Kap 158;

IV. F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, skont l-Artikolu 12B(5), jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 12B(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liema kera kif awmentata tista' tiżdied skont regolamenti ppublikata minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni skont l-Artikolu 12B(7) mingħajr preġudizzju għad-dritt tar-rikorrenti li jitlob reviżjoni tal-kera skont subartiklu 12B(2) wara perjodu ta' sitt snin minn meta jkun ġie stabbilit l-kera l-ġdid skont l-istess subartiklu (2) sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet (u sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement terminata)

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata Elizabeth Borg datata l-10 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi (i) hija ma topponix ghat-tieni u r-raba' talba attriċi iżda topponi għall-ewwel u t-tielet talba tagħhom; (ii) illi t-tieni talba hija opposta stante li l-introjtu tagħha huwa ferm baxx u mhux ser tkun qed tirċievi sussidju mill-Awtorità tad-Djar; (iii) it-tielet talba stante li hija tissodisfa t-test tal-mezzi u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża; (iv) l-awment fil-kera għandu jirrifletti l-benefikati mwettqa minnha fil-fond de quo kif ukoll l-introjtu baxxa tagħha; (v) l-intimata m'għandhiex tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tal-kawża stante li hi qatt ma ġiet interpellata u qatt ma saru tentattivi ta' arranġamenti bonarji f'dan is-sens;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-09 ta' Marzu 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti nomine jeħtieġlu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħedu 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-inkwilina tissodisfa 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 tas-17 ta' Frar, 2022, l-intimata wettqet 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 Hector Zammit u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi waqt is-seduta tas-17 ta' Marzu 2022 il-Bord laqa' l-ewwel talba attriċi u awmenta l-kera *pendente lite* ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-att ta' konċessjoni subenfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-26 ta' Settembru 1977[1], id-dante causa tar-rikorrenti kkonċeda l-fond de quo b'titolu ta' subenfitewsi lid-dante causa tal-intimata għal 21 sena li bdew jiddekorru mit-28 ta' Settembru 1977. Illi permezz tal-Att ta' *datio in solutum* ppublikat min-Nutar Dottor Antoine Agius fis-7 ta' April 1989,[2] ir-rikorrenti Martin Frendo akkwista l-fond mingħand id-*dante causa* tiegħu Francesco Saverio Frendo. Illi minn naħa l-oħra, permezz tal-Att ta'

[1] Ara dok "MF3" a fol. 12 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "MF2" a fol. 9 tal-atti proċesswali.

bejgħ ppublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fl-20 ta' April 1979[3], id-dante causa tal-intimati biegħ u ttrasferixxa lill-Godwin Borg u lill-intimata Elizabeth Scicluna iż-żmien rimanenti mis-subenfitewsi *de quo*.

Illi di più, ir-rikorrenti ppreżenta wkoll kopja tal-pagamenti li saru mill-intimata lir-rikorrenti Martin Frendo għall-perjodu minn April 1998 sal-2020.[4]

Illi di più ir-rikorrenti nomine Vincent Frendo jikkonferma fl-affidavit tiegħu[5] illi l-fond *de quo* huwa preżentement okkupat mill-intimata Elizabeth Borg u hija rikonoxxuta bħala l-inkwilina fil-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliċi appena msemmija u mill-provi mressqa u b'hekk, abbażi ta' dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti nomine huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Elizabeth Borg, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan**

[3] Ara dok "MF4" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[4] Ara Dok "MF5" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[5] Ara Dok "SD1" a fol. 40 tal-atti proċesswali.

ma jaqbeż dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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-intimata Elizabeth Borg 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni huwa mezzanin mat-triq fuq sular wieħed. Il-post huwa f'kondizzjoni tajba minkejja li għandu xi strutturi li mhux konformi mal-liġijiet tas-sanità.

Illi l-periti tal-Bord, wara li adottaw il-*comparison method* bħala metodu sabiex waslu għall-istima tal-propjetà immobbli huwa tal-opinjoni, tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha, illi l-valur tal-abitazzjoni fis-suq liberu preżenti huwa ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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**[6]**,** 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, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment 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 Ewro (€3,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante li din ġiet deċiża fis-17 ta’ Marzu 2022;

[6] **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).

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Elizabeth Borg lir-rikorrenti *nomine* għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għal-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti *nomine* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta safejn 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