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

Rikors Nru: 969/2021 LC

EDWARD BORG (K.I. 701436M)

vs

ANTHONY MACKAY (K.I. 570749M) LI ĠIE NIEQES FID-9 TA' MEJJU 2022 U LI B'NOTA DATATA 8 TA' ĠUNJU 2022 IR-RIKORRENTI ĊEDA L-ATTI FIL-KONFRONT TIEGĦU
MARY ROSE MACKAY (K.I. 982448M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Edward Borg (K.I. 701436M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jidikjara u Jiddeċidi illi Anthony Mackay (K.I. 570749M) u Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gżira, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Mackay (K.I. 570749M) u Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) ai termini tal-

Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioe' s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill- Anthony Mackay (K.I. 570749M) u Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Mackay (K.I. 570749M) u Mary Rose Mackay datata is-27 ta' Jannar, 2022, fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 410, Rue D'Argens, Gżira taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa; (ii) illi l-esponenti dejjem ħalsu l-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi l-esponenti

jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament; (iv) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati; (v) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord u (vi) illi f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemprew ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġilu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi l-attur jeħtieġlu jipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tiegħu; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-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 issir ir-rikors; u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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-4 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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-intimat Anthony Mackay ġie nieqes fid-9 ta' Mejju 2022, u ċioè fil-mori ta' dawn il-proċeduri, u konsegwentement, b'nota

datata t-8 ta' Ġunju 2022 r-rikorrenti ċeda l-atti odjerni fil-konfront tiegħu;

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Valerio Schembri u l-Perit Karl Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 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-rikorrent huwiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Mary Rose Mackay hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrent jiddikjara illi huwa l-propjetarju waħdieni tal-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gżira, u dana bis-saħħa tal-eredita' tal-mejta ġenituri tiegħu, Francesco u Maria Stella Borg. Mit-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello tas-16 ta' Frar 1963,[1] l-imsemmija Francesco u Maria Stella Borg ħallew lill-uliedhom, *ossia* lir-rikorrent Edward Borg u lil oħtu Lucretia *sive* Grace Calleja bħala l-eredi universali tagħhom. Ir-rikorrent jiddikjara illi il-wirt tad-defunti ġenituri tiegħu ġie debitament denunzjat permezz ta' denunzja

[1] Ara dok. 'A' a fol. 5 tal-atti proċesswali.

numru 2791/66 u 760/88 [2]. Oħt ir-rikorrent, l-imsemmija Lucretia *sive* Grace Calleja, ġiet nieqsa nhar is-7 ta' April tas-sena 2020, u permezz taż-żewġ testmenti tagħha; dak fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tas-6 ta' Marzu, 1998[3] u ieħor fl-atti tal-istess Nutar datat l-1 ta' Marzu tas-sena 2006[4], ħalliet lil ħuha, ir-rikorrent Edward Borg bħala eredi universali tagħha. Mill-Att ta' dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Settembru 2020, ppublikat minn Nutar Dottor Petra Burlo,[5] ir-rikorrent akkwista is-sehem ta' nofs indiviż tal-fond *de quo* u dana wara l-mewt tal-imsemmija oħtu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent Edward Borg huwa s-sid tal-tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-kuntratt datat il-15 ta' Jannar 1979, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello,[6] r-rikorrent flimkien mad-defunti ommu (*ossia* Maria Stella Borg) u oħtu (*ossia* Lucretia *sive* Grace Calleja) ikkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena lill-intimat, illum mejjet, Anthony Mackay versu sub-ċens annwu u temporanju ta' Lm40.00 fis-sena. Mal-iskadenza ta' tali konċesjoni, ir-rikorrent Edward Borg flimkien mad-defunta oħtu (*ossia* Lucretia sive Grace Calleja) irregolaw ir-relazzjoni lokatizja tagħhom mal-mejjet Anthony Mackay u l-intimata Mary Rose Mackay permezz ta' skrittura datata is-27 ta' Marzu 2000 redatta minn Nutar Dottor Mario Rosario Bonello. [7] In oltre, fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi

[2] Ara dok. 'B' a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok. 'C' a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "C" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok. 'D' a fol. 15 tal- atti proċesswali.
[6] Ara dok. E a fol. 18 tal- atti proċesswali.
[7] Ara dok. F a fol.

huma l-inkwilini tal-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gżira, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega il-fatt illi l-intimata hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, u dana għab-bażi tal-att u l-iskrittura appena msemmija, kif ukoll mill-konferma tal-intimata stess fir-risposta hawn fuq imsemmija. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Rose Mackay hija effetivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Rose Mackay 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Mary Rose Mackay, 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(5) 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 Mary Rose Mackay <u>ma teċċediex</u> 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 jikkonsisti f’maisonette bin-numru 410, ġewwa Triq D’Argens, Gżira. Il-kostruzzjoni tal-post tinsab fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni li jikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-ħadid u xorok. Il-fond jikkonsisti minn kamra tas-sodda, kċina, *ante-room*, kamra tal-banju u bitħa. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta’ dawl, ilma, u drenaġġ li jinsabu fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni.

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’, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta’ Jannar 2021 huwa ta’ tmenin elf ewro (€80,000).

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**[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:

[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).

> *"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' elf u sitt mitt ewro fis-sena (€1,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom 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 xogħolijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 410, Triq Rue D'Argens, Gzira, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Rose MacKay għall-ammont ta' elf u sitt mitt Ewro fis-sena (€1,600) fis-sena.

4. Jilqa' in parte ir-raba' talba u jikkundanna l-intimata Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) tħallas il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimata Mary Rose Mackay (K.I. 982448M) tissodissfa it-test tal-mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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