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

Rikors Nru: 1060/2021 LC

CHARLES ABELA (K.I. 0051339M)

vs

LUDGARDO BORG (K.I. 0838033M) U
HELEN BORG (K.I. 0252536M)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Charles Abela (K.I. 0051339M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Ludgardo u Helen konjuġi Borg huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 26 ġia 59, Triq it-Tabib Robert Naudi ġia New Street, Msida;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati konjuġi Borg skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-

intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u l-kapital tal-istess fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 26 ġia 59 Triq it-Tabib Robert Naudi ġia New Street Msida, mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiġi permess jirriprendi l-pussess tal-fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huwa jkollu l-jedd li jitlob kera ogħla minn dik preżenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Ludgardo Borg u Helen Borg datata l-24 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew (i) illi din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-Rikors Kostituzzjonali numru 821/2021RGM fl-ismijiet *Charles Abela vs Ludgardo Borg et*; (ii) illi l-esponenti jokkupaw l-fond *de quo agitur* u ċioe dak bin-numru 26, Triq it-Tabib Robert Naudi, L-Imsida, Malta, u dan b'titolu validu ta' kera; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi l-intimati dejjem aġixxew skond il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u huma qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi jekk l-intimati għamlu xogħolijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-

Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi l-intimati qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab ir-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (ix) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 l-intimati jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom; (x) illi l-propjeta' in kwistjoni hija l-unika residenza li għandhom l-intimati u li ilhom joqogħdu fiha għal żmien twil u huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjeta' alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) 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-20 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-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit David Anastasi u l-Perit Ruben Sciortino 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' akkwist ppublikat min-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli fl-10 ta' Mejju tas-sena 1968[1] jirriżulta illi r-rikorenti akkwista l-fond *de quo* mingħand terzi persuni. Ir-rikorrent preżenta wkoll numru ta' riċevuti tal-ħlas tal-kera fir-rigward tal-istess fond.[2]

---

[1] Ara dok. 'A' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
Ara wkoll r-riċerki preżentati mill-istess rikorrent, fejn a fol. 59 tal-atti proċesswali, tirriżulta n-nota tal-insinwa fir-rigward tal-istess kuntratt ta' bejgħ tal-fond *de quo*.
[2] Ara dok. 'B' a fol. 5 tal-atti proċesswali.

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

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrent jiddikjara illi l-fond in kwistjoni huwa suġġett għal kera li bdiet qabel is-sena 1995, u preżentament l-istess fond jinsab mikri lill-intimati versu kera ta' €243.45 fis-sena. Il-kopja tar-riċevuti appena imsemmija jikkonfermaw dan. L-intimati, fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond skond titolu valida ta' kera. Di piu', l-istess intimati preżentaw ukoll kopja tal-aħħar riċevuta tal-kera imħallsa fir-rigward tal-iskadenza li għalqet fit-2 ta' April 2022, [3] fil-konfront tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimati stess jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond skond il-liġi u li l-istess fond huwa l-unika residenza tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Ludgardo Borg u Helen Borg huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Ludgardo Borg u Helen Borg ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-

[3] Dok 'H', preżentat mad-dokumenti tat-Test tal-Mezzi.

Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Ludgardo Borg u Helen Borg, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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-intimati Ludgardo Borg u Helen Borg ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'terran, li huwa aċċessibli minn bieb prinċipali li jagħti għal fuq Triq it-Tabib Robert Naudi. Il-propjeta' tinsab fiċ-ċentru tal-Msida, u hija ftit metri 'l bogħod mit-triq prinċipali. Il-fond jikkonsisti f'salott, kamra tas-sodda, kċina, kamra tal-banju u bitħa fuq wara. Fuq wara tal-bitħa wieħed issib kamra tal-għodda.

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' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000).

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**[4]**,** 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, 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 disa' mitt Ewro (€1,900) 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

[4] **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-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’ l-ewwel talba u jiddikjara illi Ludgardo u Helen konjuġi Borg huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 26 ġia 59, Triq it-Tabib Robert Naudi, ġia New Street, Msida.

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

3. Jilqa’ in parte it-tielet talba u jordna illi kera tal-fond bin-numru 26 ġia 59, Triq it-Tabib Robert Naudi ġia New Street, Msida, 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-intimati għall-ammont ta’ elf u disgħa mitt Ewro (€1,900) fis-sena, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalbu provedimenti f’każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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