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

Rikors Nru 913/2021 LC

MARY PISANI (K.I. 500359M)
CARMEN CAUCHI (K.I. 64161M)
MARIA DOLORES K/A DOREEN SCIBERRAS (K.I. 360964M)
JOSEPH BORG (K.I. 364568M)
HELEN CAUCHI (K.I. 249371M) QUA EREDI TAD-DEFUNTA
JANE BORG (K.I. 213239M)

vs

ANNA ATTARD (K.I. 535164M) U

AWTORITA' TAD-DJAR BHALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 28 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Pisani (K.I. 500359M), Carmen Cauchi (K.I. 64161M), Maria Dolores k/a Doreen Sciberras (K.I. 360964M), Joseph Borg (K.I. 364568M) u Helen Cauchi (K.I. 249371M), *qua eredi* tad-defunta Jane Borg (K.I. 213239M) għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Artiklu 4A (3) (c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

ii) F’każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Ixolji l-kirja tal-intimata ta’ 49, ġja 23, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara.

b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti.

c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għall-okkopuzzjoni ta’ 49, ġja’ 23, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara matul l-imsemmi perjodu.

iii) F’każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward ta’ 49, ġja 23, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2021, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti, jew b’modalitajiet differenti, li dan il-Bord jista’ jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa’ nġunta minn issa għas-subizzjoni u b’riżerva għal kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) 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 u; (v) 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 (vi) 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 r-risposta tal-intimata Anna Attard (K.I. 535164M) datata t-02 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxiet li :

1. Illi fl-ewwel lok u wkoll *in linea,* ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom skond il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawza;

2. Illi fit-tieni lok u wkoll *in linea* preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jiġu msejsa l-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, l-esponenti jeċepixxu illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-proprjeta' in kwistjoni. Dan qiegħed isir b'riżerva għal preżentata ta' eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi preżentata;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġidizzju għas-sueċċepit, jingħad li l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-leġislazzjoni sussidjarja 16,11 (Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-

perjodi rilevanti u għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli *ai termini* tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponeneti fil-fond u dan sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

5. Illi finalment, kemm il-darba li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'rata anqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-Umli Bord illi jiffissa.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021 u 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 David Cilia u l-Perit Edgar Caruana Montalto 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-sidien tal-kera 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 jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut datat il-15 ta' Lulju 1975,[1] in-nannu matern tar-rikorrenti, senjatament Carmelo Buhagiar, ħalla l-fond *de quo* bi prelegat lil bintu Jane Borg. Illi mid-Dikjarazzjoni causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Tonio Spiteri nhar it-23 ta' Awwissu 2017[2] jirriżulta illi l-imsemmija Jane Borg ġiet nieqsa fl-24 ta' Frar 2017 u konsegwentement, ir-rikorrenti wirtu l-fond *de quo*.

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 atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti preżentaw ukoll skrittura lokatizzja li permezz tagħha, id-dante causa tar-rikorrenti Jane Borg ikkonċediet il-fond *de quo*

---

[1] Ara fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 13 tal-atti proċesswali.

lill-intimata b'titolu ta' kera bil-kondizzjonijiet hemm elenkati.[3] Di più, ir-rikorrenti preżentat ukoll sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet ta' l-intimata u d-dante causa tar-rikorrenti fejn il-Bord kien irreveda l-kera tal-fond de quo.[4] Finalment, ir-rikorrenti preżentaw ukoll kopja ta' rċevuta ta' kera għall-perjodu mit-30 ta' Settembru sat-30 ta' Diċembru 2021.

Illi abbażi ta' dawn il-provi mressqa mir-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata 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(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 ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Anna Attard 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 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

---

[3] Ara fol. 8 tal-atti proċesswali.
[4] Anna Rapinett arma ta' Joseph vs Jane Borg, Bord li jirregola l-kera, 1 ta' Marzu 1994, (Rik, Nru 135A/93 GC), a fol. 9 tal-atti proċesswali.

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette fil-livell tat-triq, fi triq Anġlu Mallia, Birkirkara. L-irfinituri tad-dar huma pjuttost ġodda u jinsabu fi stat tajjeb bl-istruttura hija magħmula minn ġebel tal-franka u partijiet mis-soqfa mibnijin bix-xorok u travi tal-ħadid u partijiet ta' soqfa tal-konkrit.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip, l-lok fejn tinstab il-propjetà, (ii) konsiderazzjoni ta' *property comparables* huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-propjetà 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**[5]**,** 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"*

[5] **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).

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.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li l-Bord wettaq it-test tal-mezzi waqt il-proċeduri;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jawmenta l-kera tal-fond numru 49, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* b'dan illi l-kera għandha togħla għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u jordna lill-intimata Anna Attard tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum* u dan bl-istess skadenzi preżenti bejn il-kontendenti.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur