Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Chairperson

Rikors Nru 30/2022 LC

Josephine Borg (K.I. 435645M)
Mary Borg (K.I. 707143M)
John Borg (K.I. 386942M)
Theresa Gatt (K.I. 549947M)

vs

Maria Dolores Mallia (K.I. 367035M)

u

Awtorita’ tad-Djar

Illum, 05 ta’ Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Josephine Borg (K.I. 435645M), Mary Borg (K.I. 707143M), John Borg (K.I. 386942M), u Theresa Gatt (K.I. 549947M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1) Jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimat għall-fond li jġib in-numru uffiċjali ta’ mija u disgħa u sittin (196) ġewwa Triq Birkirkara, San Ġiljan waqt il-

pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69;

2) Jordna li ssir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimat u dana ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69;

3) F'każ li l-intimat ma tissodisfax it-test tal-mezzi jordna lill-intimat tivvaka mill-fond li ġġib in-numru uffiċjali ta' mija u disgħa u sittin (169) ġewwa Triq Birkirkara, San Ġiljan entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri u jiffissa r-reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dana skond l-Artikolu 4A (4) tal-Kap 69;

4) F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviiżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A (2) u dan prevja li jiġu appuntati Membri Teknikċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A (7).

Salv kull provediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord joghġbu jagħti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-09 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu taghħom 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 Maria Dolores sive Doris Mallia (K.I. 367035M) datata t-22 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepiet li :

1. Ili primarjament il-kunjom tal-esponenti Maria Dolores huwa Mallia u mhux Lynch, għalhekk din il-kawża preżentata bi żball fil-kunjom ħażin;

2. Illi fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* cioe dak bin-numru 169, Triq Birkirkara, San Ġiljan, u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxiet skond it-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra hija rikonuxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kissret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallset il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlet x-xogħlijiet u/ew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

6. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjeta' *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi *di piu*, permezz tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

7. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV 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 jistgħu iġorru r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-disposizzjonijiet ġodda, l-intimata tista tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi mingħajr preġudizzju, l-liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi mhix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;

9. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-meezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha.

10. Illi l-proprjeta' hija l-uniku residenza li għandha l-esponenti kif ukoll li hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha proprjeta' alternattiva;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha produċibbli fl-istadju opportun tas-smiegħ tar-rikors premess dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rrikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe' ċedola depożitata, kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-01 ta' Frar, 2012, 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 Joseph Bondin u Joseph Saliba ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi b'digriet datat it-18 ta' Mejju 2022, il-Bord awtorizza korrezzjoni fil-kunjom tal-intimata fis-sens li minn "Lynch" tiġi korretta għal "Mallia" ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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;

Ikkonsidra;

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

Illi skont testment unica charta tal-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Carmelo u Helen Borg redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fl-1972, it-testaturi innominaw u istitwixxew lill-erba' uliedhom John Borg, Mary Borg, Josephine Borg u Theresa Gatt bħala eredi universali fi kwoti ndaqs bejniethom. Illi l-fond de quo ġie denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi mir-rikorrenti.

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 jiddikjaraw illi l-fond de quo huwa mikri lill-intimata Maria Dolores Mallia u filfatt preżentaw kopja ta' rċevuta ta' kera mħallsa mill-intimata. Illi da parti tagħha, l-intimata tiddikjara wkoll illi hija tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-istess intimata, 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(7) 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(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-intimata Maria Dolores Mallia <u>ma teċċedix</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 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'residenza mifruxa sular wieħed fl-ewwel livell il-fuq mit-triq. Il-fond jinsab fi stat *finished* u kien jidher li hu qabel mantnut.

Is-servizzi ta' l-elettriku, ilma u drenaġġ huma nstallati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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**[1]**,** 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.*

[1] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) 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 l-proċeduri ġew konklużi b'din is-sentenza;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 169, Triq Birkirkara, San Ġiljan 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 Maria Dolores Mallia għall-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) fis-sena, u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

5. 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.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur