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

Rikors Nru: 494/2022 LC

**HELEN BORG BONNICI (K.I. 61833M) U**
**JOSEPHINE BORG (K.I. 251629M)**

*vs*

**EMANUEL ATTARD (K.I. 269039M) U**
**THERESE ATTARD (K.I. 798843M)**

**AWTORITÀ TAD-DJAR**

**Illum, 01 ta' Frar, 2023**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Helen Borg Bonnici u Josephine Borg fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna *pendente lite,* ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern, skond il-valur mogħti mill-Perit Mario Axisa fis-sena 2020 fl-ammont ta' €325,000 skond Dokument H, ekwivalenti għal €6,500 kera fis-sena.

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Emanuel Attard (K.I. 269039M) u Therese Attard (K.I. 798843M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond numru 4, gja 13, Triq Lino Bugeja, Vittoriosa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

III. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Emanuel Attard (K.I. 269039M) u Therese Attard (K.I. 798843M) 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;

IV. Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta 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 tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u ċioè sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

V. Jikkundanna lill-inkwilini intimati Emanuel Attard (K.I. 269039M) u Therese Attard (K.I. 798843M) jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

VI. 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-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati fejn sommarjament eċċepew li (i) r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom; (ii) huma jiddependu għall-kollox minn din il-kirja biex ma jispiċċawx fit-triq, stante li mgħandhom ebda propjetà oħra alternattiva; (iii) meta l-Bord jiġi biex jivvaluta l-għoli tal-kera għandu jieħu konsiderazzjoni ta' bosta fatturi; (iv) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-inkwilini minn dan il-fond;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi iffissata 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-01 ta' Awwissu, 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 r-rapport redatt mill-Perit Mario Axisa datat l-10 ta' Diċembru 2020 fil-proċeduri meħuda quddiem il-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) Nru 178/2019 AF, deċiżi fit-2 ta' Diċembru 2021, liema rapport ġie ammess f'dawn il-proċeduri fil-31 ta' Ottubru 2022 ai termini tal-Att IV tal-2022;

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-fakultà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitlobu 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 is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-att ta' Kompro-vendita ppublikat min-nutar Emanuele Agius nhar is-16 ta' Mejju 1950, il-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Giuseppi u Maria Anna Borg, akkwistaw il-fond de quo mingħand terzi. Illi a tenur tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut datat il-11 ta' Frar 1966, il-ġenituri tar-rikorrenti istitwixxew u nnominaw lill-uniċi żewġ uliedhom, Josephine u Helen, bħala l-werrieta universali tagħhom, propjetarji u padruni assoluti tal-ġid kollu tagħhom. Illi Giovanni Borg ġie nieqes fl-14 ta' Jannar 1992 filwaqt li Maria Anna Borg ġiet nieqsa fid-29 ta' Lulju 1986.

Illi permezz tal-Att ta' konċessjoni enfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Anthony Gatt nhar it-18 ta' April 1974, il-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Giuseppi u Maria Anna Borg ikkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimata Emanuel Attard il-fond de quo għall-perjodu ta' 25 sena dekorribbli mit-18 ta' April 1974.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-

Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* u li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta’ dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Emanuel Attard u Therese Attard, kkalkolat 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-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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-Regolamenti 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.

Illi b’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Emanuel Attard u Therese Attard **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 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 ppreżentat in atti a tenur tal-Att IV tal-2022 jirriżulta illi l-valur tal-propjetà in kwistjoni huwa ta’ tlett mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000).

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**[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, kif ukoll tal-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sitt’ elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

---

[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).

Illi fl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu l-iffissar tal-kera pendente lite ai termini tal-Kap. 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi fir-rigward ta’ din it-talba, fosthom id-dħul limitat tal-intimati u l-fatt li kwalunkwe żieda *pendenti lite* għandha tiġi sofferta mill-inkwilini waħedhom, mingħajr sostenn mill-Awtorità tad-djar. Ilil di più, il-proċeduri odjerni ġew intavolati fil-31 ta’ Mejju 2022 u b’hekk, din is-sentenza qed tingħata f’inqas minn disa’ xhur mill-intavolar tal-kawża.

In vista ta’ dawn il-fatturi, il-Bord ser jiċħad din l-ewwel talba.

**Deċide:**

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

1. Jiċħad l-ewwel talba, stante li l-proċeduri qegħdin jintemmu b’din id-deċiżjoni;

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikkjara illi Emanuel Attard u Therese Attard huma l-inkwilini tal-fond numru 4, ġja 13, Triq Lino Bugeja, Vittoriosa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba, stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

4. Jilqa’ r-raba’ u l-ħames talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond fond numru 4, gja 13, Triq Lino Bugeja, Vittoriosa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq

miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena u jordna lill-intimati Emanuel Attard u Therese Attard iħallsu 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 is-sitt talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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**