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

Rikors Nru: 598/2022 LC

DOLORES BORG (K.I. 641345M)

VS

IGNATIUS MICALLEF (K.I. 447055M) U

MARTU JANE MICALLEF (K.I. 782260M)

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Dolores Borg fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, tablet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b’applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-liġi,

u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Novembru 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (iii) ili dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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 it-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 ta' Ignatius Micallef (K.I 447055M) u Jane Micallef (782260M) tas-26 ta' Ottubru, fejn sommarjament, eccepixxew fost

l-oħrajn illi: (i) l-esponenti ġew debitament notifikati bir-rikors tar-rikorrenti u ser jgħaddu biex iwieġbu kif mitlub; (ii) kif ser jirriżulta mid-dikjarazzjoni ġuramentata li ser tiġi preżentata separatament, l-esponenti jissodisfaw il-kriterji u l-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk għandhom ikomplu fit-tgawdija tal-fond; (iii) għaldaqstant l-esponenti jaqblu li għandu jsir it-test tal-mezzi u kif ukoll għandu jiġi stabbilit il-valur tal-fond *de quo* sabiex dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera kif riveduta abbażi tal-mezzi tal-esponenti u (iv) dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad dik il-parti tat-tielet talba fejn ir-rikorrenti qiegħda titlob li l-awment tal-kera jitħallas b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022 u jitolbu li dan l-Onorabbli Bord jordna li l-awment jitħallas b'effett mid-data tas-sentenza.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022, l-intimati wettqu 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 Kevin Abela u l-Perit Ivan Cachia, 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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi hija s-sid tal-fond bin-numru 34, Triq il-Kappuċċini, Marsa, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Settembru tas-sena 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino.[1]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi dan il-fond ilu okkupat mill-intimati għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati fir-risposta tagħhom jeċċeppixxu illi huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u għahekk għandhom ikomplu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni. In oltre', id-dokumenti li jagħmlu parti mit-test tal-mezzi, bħall-kont bankarju tal-intimati, jikkonfermaw illi l-inkwilini jirrisjedu fil-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Ignatius Micallef u Jane Micallef huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Ignatius Micallef u Jane Micallef, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Ignatius Micallef u Jane Micallef, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilin Ignatius Micallef huwa persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilini ma jeċċedux dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Ignatius Micallef u Jane Micallef **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>jissodisfaw</u> 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 tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn mezzanin fit-tieni sular il-fuq mit-triq sovrastanti propjeta' ta' terzi fuq l-ewwel sular u ċioe' fi Triq il-Kapuċċini, Marsa. Il-fond għandu l-arja tiegħu. Il-finituri tad-dar huma qodma b'partijiet jinstabu fi stat tajjeb u partijiet jirrikjedu

manutenzjoni. Il-fond jammonta għal madwar 110 metru kwadru internament u 20 metru kwadru esternament.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

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**[2]**,** 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-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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*.

[2] **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' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) 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 illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati Ignatius Micallef (K.I. 447055M) u Jane Micallef (K.I. 782260M) jissodisfaw il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 34, Triq il-Kappuċċini, Marsa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Ignatius Micallef (K.I. 447055M) u Jane Micallef (K.I. 782260M) għall-ammont ta' ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena u jordna intimati Ignatius Micallef u Jane Micallef jħallsu l-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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