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

Rikors Nru 911/2021 LC

Noel Micallef (K.I. 559765M)
f'ismu propju u f'isem ħuh,
il-Perit Pierre Micallef (K.I. 97770M)

vs

Angelo Borg
(K.I. 0581845M)

Illum, 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Noel Micallef pro et noe fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Angelo Borg (K.I. 0581845M) huwa l-inkwilin tal-fond 62/68, St Helen's Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Borg li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat Borg bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Borg fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 62/63, St Helen's Apartments, Triq il-Qasab, Birkirkara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Borg ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna, f'kwalunkwe każ, iż-żieda żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors u dan skond l-Artikolu 4A(6) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

V. Jordna, f'każ illi l-intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tat-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Borg mill-fond 62/68, St Helen's Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn sabiex il-fond jiġi vakat u dan skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Angelo Borg tal-25 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, jeċċepixxi li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonferma li huwa l-linkwilin tal-fond bin-numru 62/68, Sr. Helen Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mill-liġi.

3. Illi l-esponenti jirrileva illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi limitati u dan kif se jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Jannar 2022, l-intimat wettaq 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 Ruben Sciortino u l-Perit Andrew Robinson, 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-fakultà 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis, Immissjoni fil-pussess u assenjazzjoni, ppublikat min-Nutar Dottor Dorita Galea Medati fit-3 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti Noel Micallef u l-Perit Pierre Micallef akkwistaw il-fond de quo mill-poter ta' missierhom Giuseppe sive Joseph Micallef li ġie nieqes fit-18 ta' Diċembru 2016. Illi fir-rikors promotur hemm dikjarat illi l-fond de quo huwa soġġett għall-kirja minn qabel l-1995 lill-intimat u dan versu l-kera ta' €298.77 fis-sena. Illi da parti tiegħu, l-intimat jikkonferma illi huwa l-inkwilin fil-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma

lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv tal-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Angelo Borg kkalkolat 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-intimat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Angelo Borg ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 minn terran, ossija maisonette, fil-livell tat-triq u huwa sottopost għal fondi residenzjali ta' terzi.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-fatturi li jinfluwenzaw il-valur liberu u frank tal-fond de quo, inkluż il-lokazzjoni, il-potenzjal ta' żvilupp ulterjuri; il-kondizzjoni tal-fond u l-valur ta' fondi paragunabbli huma tal-fehma li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' mitejn u ħamest' elef Ewro (€205,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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' erbat' elef u mitt ewro (€4,100) fis-sena.

[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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Angelo Borg huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 62/68, St. Helen's Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 62/68, St. Helen's Flats, Triq il-Qasab, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Angelo Borg għal-ammont ta' erbat' elef u mitt Ewro (€4,100) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-kawża ġiet definittivament terminata b'din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn 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