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

Rikors Nru: 1086/2021 LC

S. FALZON LIMITED (C5654)

VS

MARY BORG (K.I. 946145M)

Illum, 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' S. Falzon Limited (C5654), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimata Mary Borg (K.I. 946145M) hija l-inkwilin tal-fond numru 22, Mary House, F.S. Caruana Street, Birkirkara, għal liem kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta;

II. Jordna t-twettiq tat-test tal-mezzi, skond il-liġi;

III. F'każ li l-kerrej jissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sens tal-valur

liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 12(b) u 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta;

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) il-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; (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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 tal-intimata Mary Borg (K.I. 946145M) tas-6 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin; (ii) fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond 22, Mary House, F.S. Caruana Street Birkirkara, ingħatat lir-raġel tagħha b'titolu ta' ċens temporanju; (iii) illi l-ammont ta' kera pagabbli lis-soċjeta' rikorrenti mill-intimata Mary Borg huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja; (iv) illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond *de quo* u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li

Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (v) illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lis-soċjeta rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimata u fil-fatt kien hemm diversi toroq li s-soċjeta rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibigħu l-fond; (vi) bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenta tirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma teċċedix' tali ammont, u kwindi tista' tkun inqas; (vii) illi bla preġudizzju għas-suespost, l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, *dato ma non concesso*, li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata; (viii) bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' ssir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza; (ix) bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-

protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha u (x) bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrileva wkoll illi t-tieni talba tar-rikorrenti għal ħlas taż-żieda pendenti lite hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l-kera pendenti lite huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhom m'humiex magħrufa;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 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 Arielle Agius u l-Perit Joseph Saliba, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-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) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' bejgħ tat-30 ta' Ġunju tas-sena 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, is-soċjeta' rikorrenti akwistat il-fond mertu dawn il-proċeduri.

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 s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[2] tal-10 ta' Ġunju tas-sena 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, il-fond in kwistjoni ġie konċess lir-raġel tal-intimata, Edward Borg, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien sbatax – il sena b'effett mid-data tal-att. Kif dikjarat fir-rikors promotur, mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtitika, tali konċessjoni ġiet kkonvertita f'kera u l-intimata llum qiegħda tikri dan il-fond versu l-kera ta' erba' mija u ħamsa u sittin ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€465.88) fis-sena. L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma dan kollu, kif ukoll li hija l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Borg, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] Dok. "A" a fol 3. tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 19 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mary 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 ta' Mary Borg, 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 Mary Borg **ma teċċediex** 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 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 redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fuq żewġ livelli. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. Is-soqfa jikkonsistu minn konkos rinfurzat bil-ħadid u jidhru fi stat tajjeb. Is-servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-propjeta' għandha l-arja ta' fuq.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' 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 għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[3]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

---

[3] **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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Borg hija l-inkwilina tal-fond numru 22, Mary House, F.S. Caruana Street, Birkirkara.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 22, Mary House, F.S. Caruana Street, 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-intimata Mary Borg għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lis-soċjeta' rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett 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-intimata u tal-Awtorita' 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