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

Rikors Nru 1032/2021 LC

Aloysius Borg Falzon (K.I. 779157M)
Carmen Farrugia (K.I. 555M)
Mario Schembri (K.I. 202652M)
Irene Mifsud (K.I. 168861M)
Louis Schembri (K.I. 779257M)
Louis Borg Falzon (K.I. 347560M)
Joseph Borg Falzon (K.I. 399061M)
Ludwig Borg Falzon (K.I. 245379M)
Pauline Gatt (K.I. 96364M)
Brigitte Abela (K.I. 175867M)
Stephanie Camilleri (K.I. 227770M)
Paul Darmanin (K.I. 147556M)
Mary Anne Cutajar (K.I. 739958M)
Helen *sive* Eileen Darmanin (K.I. 603647M)
Mary Rose Caruana (K.I. 632045M)
Carmelo *sive* Lino Enriquez (K.I. 737749M)
Antonio Enriquez (K.I. 0737649M)
Paul Enriquez (K.I. 893846M)
Victor Calleja (Passaport tar-Renju Unit Nru. 528172423)
Mario Calleja (Passaport tar-Renju Unit Nru. 533297240)
u
Cecilia Curnow (Passaport tar-Renju Unit Nru. 515843846)

vs

Carmel *sive* Charles Attard (K.I. 46761M)

Illum. 25 ta’ Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Aloysius Borg Falzon et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

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

2. 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-intimat 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 jħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. 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 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 56, Triq it-Tramuntana kantuniera ma’ Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, b’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta’ Frar 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’ Carmel sive Charles Attard (K.I. 0229735M) ta’ 56, Triq it-Tramuntana kantuniera ma’ Triq ir-Repubblika, Il-Belt Valletta, tal-24 ta’ Novembru 2022, fejn sommarjament, jeċepixxi li:

1. Illi l-esponenti, *ai termini* tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta) jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u *ai termini* tal-istess Ordinanza, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-Kera għandu qabel ma jgħaddi għas-smigħ tal-mertu, jordna li jsir eżami tat-test tal-mezzi;

2. Illi wara li jsir it-test tal-mezzi kif stipulat fil-liġi, l-kera l-ġdida m’għandhiex tkun ogħla minn 2% tal-valur tal-propjeta skond l-Art 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

3. Illi l-Liġi m’hix tassattiva f’dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

4. Illi l-Bord għandu jaħtar espert tekniku, biex jagħti valur tad-dar in kwistjoni, u li b'permezz tiegħu dan il-Bord għandu jikkalkula l-kirja l-ġdida;

5. Illi l-esponenti dejjem ottempora ruħu mal-obligazzjonijiet tiegħu bħala inkwilin, li jinkludi l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta fi stat tajjeb;

6. Illi l-proprjeta hija l-unika residenza li għandu, fejn ilu joqgħod għal diversi snin, kif ukoll li hu m'għandux il-mezzi li jippermettulu biex ikollu proprjetà alternattiva;

7. Illi fis-16 ta' Diċembru tas-sena 2021, l-Atturi ntavolaw rikors għall-awment tal-kera *pendente lite* skond l-Artikolu 4A(6) ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant l-esponent jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jiċħad it-talbiet kif kontenuti fiir-rikors tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. F'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi li jipproċedi bil-proċedura stipulata f'Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jappunta espert tekniku sabiex jasal għal veru valur tal-proprjeta in kwistjoni u f'każ li l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi, l-kera l-ġdida m'għandiex tkun iktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta kif stabbilita mill-espert maħtur minn dan l-Onorabbli Bord.

   Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar 2022, fejn 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 Duncan Mifsud 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 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 mid-Digriet erogat mill-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Volontarja), ir-rikorrenti huma lkoll werrieta ta' Luigi Borg Falzon u tal-mara tiegħu Teresa nee' Tabone, li kienu s-sidien tal-fond *de quo*. Jirriżulta wkoll mir-rirkors promotur illi l-intimat ilu żmien twil jokkupa l-fond de quo taħt titolu ta' kera.

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

Ikoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* u li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel sive Charles Attard 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(5) 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 l-intimat Carmel sive Charles Attard għandu propjetà f'Marsascala liema propjetà, skond l-affidavit tiegħu, jgħixu fiha t-tfal tiegħu flimkien ma ommhom. Huwa jiddikjara illi m'għandux il-pussess vakanti ta' din il-propjetà.

Illi r-Regolament 7(a) tar- Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jistipola illi fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tal-mezzi għandu jitqies il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għalkollox lill-persuna li tippretendi l-kirja **biss** jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà. Illi mill-kuntratt ta' akkwist eżebit għalkemm jirriżulta illi l-propjetà tappartjeni lill-intimat, mill-affidavit tiegħu jirriżulta illi huwa m'għandux il-pussess vakanti tagħha u b'hekk il-Bord ma jistax iqis din il-propjetà għall-finijiet tal-kalkolu tal-kapital tal-intimat.

Illi b'hekk jirriżulta illi l-intimat **ma jaqbiżx** l-ammont preskritt u stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmel sive Charles Attard ma jeċċedix 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 f'residenza fil-pjan terran. Il-fond jinsab fi stat *finished* però għandu bżonn dawra tajba.

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 preżentement, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021 jekwivali għal mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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*

[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).

> *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 sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jitolbu wkoll l-imgħax legali kontra l-intimat.

Illi kif inhu risaput, il-Qrati nostranti kostantement ħaddnu l-prinċipju “*in illiquidis non fit mora*”, ossija li fejn l-ammont m’ huwiex wieħed ċert ma tistax tiskatta l-applikazzjoni ta’ imgħax legali. Illi l-ammonti ta’ kera ġew stabbilit minn dan il-Bord permezz tal-preżenti sentenza u b’hekk m’huwiex lok fejn il-Bord jista’ jilqa’ t-talba għall-applikazzjoni tal-imgħax legali kif qed jitolbu r-rikorrenti.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 56, Triq it-Tramuntana, kantuniera ma Triq ir-Repubblika, Valletta 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 Carmel sive Charles Attard għal-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna lill-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' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. 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