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

Rikors Nru 506/2022 LC

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

VS

MARIA ASSUNTA SIVE MARY BORG
(K.I. 0555257M)

AWTORITÀ' TAD-DJAR

Illum, 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

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

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Assunta sive Mary Borg (K.I. 0555257M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat

fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 12, Triq Mons. F. X. Zahra, Ħal Balzan ġja 30, Alley 2, Three Churches Street, Balzan għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u Jikkundanna lill-intimata Maria Assunta sive Mary Borg (K.I. 0555257M) tibda din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-dar tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Maria Assunta sive Mary Borg (K.I. 0555257M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 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' Mary Borg (K.I. 555237M) tas-26 ta' Ottubru 2022, fejn eċċepiet li:

> Illi qed tagħmel referenza għar-Rikors ta' Helen Borg Bonaci (K.I. 61833M) u Josephine Borg (K.I. 251629M) ippreżentat f'dan l-Onorabbli Bord u d-digriet tal-Bord li Jirregola l-kera nhar t-2 ta' Ġunju 2022;
>
> Illi t-talbiet tar-rikorrenti, kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u tenut kont iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, ir-rikorrenti tirċievi l-kera li tikkostitwixxi bħala *fair rent*;
>
> Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili);
>
> Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna. Illi l-esponenti tirreleva li l-introjtu tagħha huwa biss dak skond il-pensjoni tal-Gvern ta' Malta u hekk skond Dok C, kwindi l-Bord m'għandux jawmenta l-kera illi l-esponenti preżentament tħallas;
>
> Illi salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hu minn issa nġunt in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-1 ta’ Awwissu 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 Catherine Galea u l-Perit Mark Caruana 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-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti Joseph u Marianna Borg redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut fil-11 ta’ Frar 1966, it-testaturi istitwixxew u nnominaw lir-rikorrenti, qua uliedhom, bħala werrieta universali tagħhom u padruni u propjetarji tal-assi kollha tagħhom, inkluż il-fond *de quo* u b’hekk ir-

rikorrenti huma s-sidien indiviżi tal-kera tal-fond *de quo*. Di più, ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata, u qabilha lill-mejjet żewġha Joseph Borg għal numru kbir ta’ snin. Illi l-intimtata, fl-affidavit minnha ppreżentat bħala parti mit-Test tal-Mezzi tikkonferma li ilha tirrisjedi f’dan il-fond għal aktar minn erbgħin sena b’titolu ta’ kera u li tħallas lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-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 lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta’ l-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Assunta sive 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Assunta sive Mary Borg ma teċċedix 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 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'dar tradizzjonali townhouse mifruxa fuq żewġ sulari. Il-fond jinsab fi stat furnished u jidher li huwa fi stat aċċettabbli però bi bżonn ta' manutensjoni ġenerali konsiderevoli peress li partijiet jidhru li ilhom ma jingħataw attenzjoni.

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 kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

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"*

[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 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 ħames mitt ewro (€4,500) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 12, Triq Mons. F.X. Zahra, Ħal-Balzan, ġja 30 Alley 2, Churches Street, Balzan 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-intimata Maria Assunta sive Mary Borg għal-ammont ta’ erbat’ elef u ħames mitt ewro (€4,500) fi-sena u jordna lill-intimata tibda tħallas 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.

3. Jiċħad ir-raba’ talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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