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

Rikors Nru 704/2021 LC

Louis Mamo
(K.I. 1081546M)

vs

Vincent Borg (K.I. 0586364M)
U permezz tad-Digriet datat il-11 ta' Jannar 2023, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' Lilian Borg (K.I. 472868M)

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, dan il-Bord intalab sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Vincent Borg huwa l-inkwilin tal-fond 52, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara, li jħallas il-kera ta' 185 Euros lill-esponenti, u dan ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

   (a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond numru tnejn u ħamsin (52) Triq Vittorio Cassar, Birkirkara;

   (b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

   (c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-fond numru tnejn u ħamsin (52) Triq Vittorio Cassar, Birkirkara, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponent il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt għas-subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti senjatament dik ta' danni, jekk ikun il-każ.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) 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; 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 tal-intimat tal-11 ta' Novembru 2021, fejn eċċepixxa li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid jipprova t-titolu legali tiegħu li jgawdi fuq il-fond numru tnejn u ħamsin (52) Triq Vittorio Cassar, Birkirkara u li huwa l-uniku sid tal-fond inkwistjoni.

2. Illi l-intimat dejjem ħallas il-kera dovuta fil-ħin kif ukoll żamm il-fond f'manutenzjoni tajba u aġixxa b'konformita lejn l-obbliġi u r-responsabbiltajiet kollha imposti fuqu mil-liġi bħala kerrej.

3. Illi l-intimat wettaq ħafna xogħlijiet strutturali fl-imsemmi fond fuq numru ta' snin, liema fond kien inabitabbli, u għalhekk f'dan l-istadju l-intimat qiegħed jirriżerva d-dritt li jitlob kumpens adegwat mis-sidien għal tali xogħlijiet.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeċiedi illi hemm lok sabiex jissoġġetta lill-intimat għat-test tal-mezzi kif ikkontemplat fl-artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat ċertament jissodisfa l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għalhekk għandu jiġi awtorizzat sabiex jibqa' jirrisjedi fil-fond inkwistjoni b'titolu legali u validu ta' kera.

5. Illi f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jirrevedi r-rata tal-kera għal ammont sa mhux iktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, għandu jieħu inkonsiderazzjoni l-eta tal-intimat billi llum il-ġurnata għandu sebgħa u ħamsin (57) sena u dalwaqt se

jirtira bil-pensjoni, kif ukoll il-fatt li l-intimat m'għandux akkomodazzjoni alternattiva, kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

6. Illi l-liġi tippreferiġġi li dan l-Onorabbli Bord mhux biss għandu jqis il-mezzi tal-inkwilinm iżda wkoll l-eta' u huwa f'dan il-kuntest li l-kriterju tal-eta' għandu jingħata l-piż li jixraqlu;

7. Illi għalhekk, l-intimat iħoss illi jekk dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jirrevedi r-rata tal-kera, għandu jagħmel hekk mingħajr ma jordna lill-intimat jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn għaliex f'tali każ, l-intimat ser jispiċċa barra fit-triq.

8. Illi addizzjonalment, kif ser jiġi stabbilit mill-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, f'każ li dan l-Onorabbli Bord jawmenta l-kera, tali żieda m'hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan l-Onorabbli Bord u għalhekk tista' tkun inqas minn tnejn fil-mija (2%).

Illi għal dawn ir-raġunijiet it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrent.

Salvi eċċezzjonijiet oħra ulterjuri permessi mil-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru 2021, 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 Philip Grech u l-Perit Roderick Spiteri, 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti, huwa wieħed mill-propjetarji tal-fond *de quo* u dan in segwitu tas-suċċessjoni tan-nanniet paterni tiegħu, senjatament Carmelo Mamo u Bernarda Duca. Jgħid li huwa l-amministratur ta' din il-propjetà flimkien ma propjetajiet oħra ereditarji. Jgħid li kien jirċievi l-kera minn Vincent Borġ.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimat versu l-kera ta' €185 fi-sena pagabbli kull tlett xhur

bil-quddiem. Illi fir-risposta tiegħu, Vincent Borg iddikjara illi huwa dejjem ħalla il-kera dovuta fil-ħin u żamm il-fond fi stat tajjeb ta' manutensjoni.

Illi l-imsemmi Vincent Borg ġie nieqes fil-mori tal-kawża, senjatament fit-12 ta' Settembru 2022 u b'rikors datat it-18 ta' Novembru 2022, il-mara tiegħu Lilian Borg talbet li l-atti jiġu trasfużi għal fuqha stante li hija tirrisjedi fl-istess propjetà mertu tal-kawża.

Illi l-intimati, minkejja li ġew debitament notifikati bl-imsemmi rikors ma ssottomettew ebda risposta. Illi fi kwalunkwe każ, il-paragrafu (a) tad-definizzjoni ta' "kerrej" ai termini tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta jistipola illi l-armla tal-kerrej għandha tiġi kkunsidrata bħala kerrej salv jekk hija ma kienitx toqgħod fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u ma jkunx baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtu. Illi r-rikorrenti ma ressqu ebda prova f'dan ir-rigward u b'hekk, b'Digriet datat il-11 ta' Jannar 2023 il-Bord laqa' t-talba. Isegwi, allura, illi l-Bord huwa sodisfatt li Lilian Borg hija l-inkwilina effettiva ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Lilian 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(4) 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 Lilian Borg <u>ma teċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</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 redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terraced house imqassma fuq tlett sulari. Il-fond għandu finishes antiki però jinsab f'kundizzjoni tajba għall-abitazzjoni. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu msemmi fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kundizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

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*

[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).

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 tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Lilian Borg hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 52, Triq Vittorio Cassar, Birkirkara;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li Lilian Borg tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 52, Triq Vittorio Cassar, 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 minn Lilian Borg għall-ammont ta' erbat' elef u tmien mitt ewro (€4,800) fi-sena u jordna lill-istess Lilian Borg tibda jħallas lir-rikorrenti l-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.

5. 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