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

Rikors Nru 401/2022 LC

Roselyn Kitcher
(K.I. 460272M)

vs

Mary Borg
(K.I. 207445M)

Illum, 31 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Roselyn Kitcher, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' Euro 419.29 fis-sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe l-fond Flat 4 No 44 Triq il-Kappillan Mifsud, Ħamrun;

2. Konsegwentement jordna lill-intimata sabiex tibda tħallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Mejju 2022 u dan bla ebda preġudizzju għal dak li jiddisponi s-subinċiż (7) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu jkunu meħtieġa u desiderabbli skond iċ-ċirkostanzi;

Salv kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jagħti u bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Mejju 2023, 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) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet cause mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Borg (K.I. 207445M) tas-27 ta' Ġunju 2023, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond Flat 4, No. 44, Triq il-Kappillan Mifsud, Ħamrun, taħt titolu validu ta' kera u skont id-dritt mogħti lilha mil-Liġi;

2. Illi, fil-mertu, il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporżjonalita' bejn l-interessi tas-Sidien u tal-Inkwilin f'kuntest ta' prijoritajiet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż. Per konsegwenza t-talbiet tar-Rikorrenti għandhom jiġu riġettati 'in toto';

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost il-kera hija dik fl-ammont stabbilit fil-Liġi;

4. Illi l-Intimata tissodisfa l-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan hekk kif ser tipprova l-istess Intimata waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

5. Illi, in oltre u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-Intimata taqbel biss ma’ żieda żgħira fil-kera u dan sakemm din tkun waħda raġjonevoli u tkun f’posizzjoni li tħallas skont il-mezzi limitati tagħha, dejjem bl-għajnuna ta’ sussidji mill-Awtorita tad-Djar li ġiet innotifikata bil-proċeduri odjerni u għandha tintervjeni fihom;

6. Illi jekk ‘gratia argomentum’, il-kirja għandha togħla din m’għandiex togħla bil-massimu ta’ tnejn per centum (2%) tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-ħatra min-naħa tiegħu ta’ Perit Nominand;

7. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tal-esponenti;

8. Illi f’kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m’għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemperat ruħha mal-Liġi;

9. Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord

Daqstant l-Intimata għandha l-unur li twieġeb u tħalli a savju u superjuri ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 Claude R. Mallia 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 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità 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 skont ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Joe Cilia fit-28 ta' Settembru 2020, iz-zija tar-rikorrenti Caterina Farrugia ġiet nieqsa fid-9 ta' Ottubru 2011 u hi innominat u istitwiet bħala eredi universali u padrun assolut ta' ġidha kollu lil ħuha Gaetano Farrugia, li ġie nieqes fit-28 ta' Marzu

2012 u r-rikorrenti hija l-eredi tiegħu, biex b'hekk hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo.*

Illi permezz tal-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon nhar id-9 ta' Frar 1989, l-imsemmija Caterina Farrugia ikkonċediet il-fond de quo b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien 21 sena dekorribli mill-1 ta' Frar 1989 lil Noel Tanti. B'Att ta' konċessjoni sub-emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon fil-11 ta' Diċembru 1995, l-imsemmi Noel Tanti assennja l-fond *de quo* lil ċerta Maria Bartle għaż-żmien rimanenti mill-konċessjoni emfitewtika oriġinali. Illi b'Att ieħor ppublikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon fit-2 ta' Novembru 2006, l-intimata akkwista l-utile dominium għaż-żmien li fadal tal-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dawn il-fatti u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Borg ikkalkolat 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-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(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 l-intimata Mary Borg ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-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 jikkonsisti f'appartament b'żewġt ikmamar tas-sodda pjuttost qadim fit-tielet livell, bl-aċċess minn triq prinċipali, kummerċjali u traffikuża. Jidher li l-binja għandha madwar 60 sena iżda jinsab f'kundizzjoni tajba u abitabbli. Is-sistemi tal-elettriku u tal-ilma u drenaġġ huma installati.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u tnejn u sebgħin elf u tmien mitt Ewro (€172,800).

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:

[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).

> *"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' tlett elef, erbgħa mija u sitta u ħamsin Ewro (€3,456) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna illi l-kera tal-fond Flat 4, No 44, Triq il-Kappillan Mifsud, Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Borg għall-ammont ta' tlett elef, erbgħa mija u sitta u ħamsin Ewro (€3,456) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-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.

2. 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