BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 293/2022 LC

PIERRE JEAN BORG (K.I. NRU 0145364M) DR. MARIA DOLORES CASSAR (K.I NRU 0302159M) F'ISIMHOM PERSONALI U KIF UKOLL IN RAPPREŻENTANZA TA' ĦUHOM DR. ANTON BORG (K.I NRU 0300760M), DORIETTE RIZZO NAUDI (K.I NRU 523458M) U LUCIENNE SELVAGI (K.I NRU 180761M)

VS

JULIA GALDES (K.I. 361587M)

Illum, 01 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Pierre Jean Borg (K.I. nru 0145364M), Dr. Maria Dolores Cassar (K.I nru 0302159M) f'isimhom personali u kif ukoll in rappreżentanza ta' ħuhom Dr. Anton Borg (K.I nru 0300760M), Doriette Rizzo Naudi (K.I nru 523458M) u Lucienne Selvagi (K.I nru 180761M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 43, ġja 52, St. Joseph Street, Qormi liema kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

III. F'każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

IV. F'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi li jirrevedi l-kirja għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4 (b) u 4 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunt in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn

jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) u f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra illi l-intimata Julia Galdes ma ppreżentat l-ebda risposta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju tas-sena 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 Kevin Abela u l-Perit Stephanie Cassar 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-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) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 43, ġia 52, St. Joseph Street, Qormi, liem fond iddevola għandhom bis-saħħa tal-wirt tal-ġenituri rispettivi tagħhom. Bis-saħħa tal-Att[1] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-23 ta' April tas-sena 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, ir-rikorrenti Pierre-Jean Borg, Dottor Maria Dolores Cassar u Dottor Anton Borg akwistaw is-sehem indiviż tal-fond, li kien propjeta' ta' missierhom Dr. George Borg, li ġie nieqes fit-30 ta' April tas-sena 2012. In oltre', ir-rimanenti tar-rikorrenti, senjatament Doriette Rizzo Naudi u Lucienne Selvagi, akwistaw ir-rimanenti tan-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni, wara l-mewt ta' missiehom il-Maġistrat Emeritus Dr. Gawdenz Borg, li miet fid-9 ta' Frar tas-sena 2021, u dan kif jirriżulta mill-Att[2] ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis Addizzjonali tat-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) fl-atti tan-Nutar Dottor Francesca Portelli. In oltre', fid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata, li hija preżentat bħala parti mit-test tal-mezzi tagħha, l-intimata iddikjarat illi hija qiegħda tirrikonixxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi il-kirja fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri illum tammonta għas-somma ta' mitejn u sbatax – il ewro (€217) fis-sena, u dan kif jirriżulta mill-kopja[3] ta' riċevuti tal-ħlas tal-kera relattiva. L-intimata fix-xhieda tagħha mogħtija fis-seduta[4] tat-18 ta' Ottubru tas-sena 2023, tikkonfrema illi hija tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri.

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 Julia Galdes, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Julia Galdes, 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(2) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Julia Galdes, 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(1) 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.

---

[3] Dok. "D" a fol. 37 *et seq* tal-atti proċesswali.
[4] It-Traskrizzjoni tinsab a fol. 95 *et seq* tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Julia Galdes **ma teċċediex** 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 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 li hija *townhouse* fuq żewġ sulari 'l fuq mit-triq, u aċċessibli minn Triq San Ġużepp. Il-fond għandu l-arja tiegħu u ebda parti tal-fond ma hi sovvrastata jew sovvrastanti propjeta' ta' terzi. Il-fond bħala plot joffri total ta' ċirka tnejn u sebgħin (72) metru kwadru li minhom bħala spazju intern hemm madwar ħamsa u sebgħin (75) metru kwadru imsaqqfin fuq iż-żewġ livelli. Il-fond jinsab f'kundizzjoni abitabbli, iżda jeħtieġ manutenzjoni.

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 2022 fl-ammont ta' tlett mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[5]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[5] **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).

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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) 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 l-intimata Julia Galdes hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 43, ġja 52, St. Joseph Street, Qormi, liem kirja hija protetta mid-dispożizzjonijniet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 43, ġja 52, St. Joseph Street, Qormi, 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 Julia Galdes għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-istess intimata Julia Galdes 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' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu esklussiv tal-intimata.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur