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

Rikors Nru: 119/2022 LC

THERESA BORG (K.I. NRU 339228M), JOSEPH BORG (K.I. NRU 553559M), MARY AXIAQ (K.I. NRU 439751M) RAYMOND BORG (KI NRU 86160M) F'ISMU PROPJA U GĦAN-NOM TA' CARMELO SIVE CHARLES BORG (PASSAPORT KANADIŻ NRU HK872507) U LI PERMEZZ TA' DIGRIET DATAT ID-09 TA' OTTUBRU 2023, L-ATTI FIR-RIGWARD TA' THERESA BORG ĠEW TRASFUŻI F'ISEM IR-RIKORRENTI L-OĦRA INDIKATI

vs

SPIRIDIONE MICALLEF (K.I. 393166M)

Illum 13 ta' Jannar, 2025

Il-Bord,

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

i. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat Spiridione Micallef u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B(3) (iii) tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta;

ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioè, 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; JEW

iii. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b’kundizzjonijiet ġodda tenut kont c-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 91 gia 98 Triq Dun Carlo Mache', Gżira;

Ra r-risposta tal-intimat Spiridione Micallef datata l-20 ta’ Mejju, 2024 fejn eċċepixxa illi :

1. Fl-ewwel lok, l-esponenti jsostnu li għandha tissejjah fil-kawża l-awtorità tad-djar sabiex il-ġudizzju jkun sħiħ u integru stante li kif ser jissemma' aktar l-isfel, kwalsiasi deċiżjoni ser tolqot lill-istess Awtorità tad-djar.

2. Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eccipjenti dejjem ottempera ruħu mal-ligijiet vigenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti jew parti minnhom.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit li l-fond meritu tal-proċeduri odjerni ilu mikri lill-eccipjenti, bosta snin, ossija qabel is-sena 1995, l-ewwel b'titolu ta’ ċens li wara ġie kkonvertit f kera skond il-liġi.

4. Illi għalhekk l-eccipjenti għandu titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) liema liġi għadha in vigore sal-lum il-ġurnata.

5. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eccipjenti jirrileva li huwa dejjem ottempera ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxa fil-parametri tal-liġi vigenti. Fil-fatt, huwa dejjem ħallas il-kera puntwalment lis-sidien, dejjem żamm l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u għamel diversi xogħlijiet t'amiljoramenti fil-fond in kwistjoni;

6. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eccipjenti jissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-liġi sabiex jibqa' jgawdi l-protezzjoni fil-kirja li għandu dwar il-fond mertu tal-kawża. In fatti huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

7. Illi in kwantu diretta biex tottjeni l-iżgumbrament tal-eccipjenti minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija fondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi l-eccipjenti jissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-liġi għall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdi fuq dan il-fond.

8. Mingħajr preġudizzju għall-premess, u għall-bqija, l-eccipjenti jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni ta dan it-tribunal, purke:

   a. Jiġi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tiegħu, u l-valur tas-suq tiegħu llum f dak l-istat u kundizzjoni;

   b. Dan il-Bord jieħu kont ta dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza sħiħa mill-eċċipjenti tal-obbligi kollha

lokatizji tiegħu skond il-liġijiet viġenti f Malta tul dawn is-snin kollha fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu biex jiffissa l-kera ogħla għall-istess fond

9. Konsegwentement, umilment qed jiġi sottomess li dan l-Onorabbli Bord meta jistabbilixxi l-kirja u l-kundizzjonijiet ġodda tal-kirja, għandu jqis ukoll il-mezzi u l-kundizzjoni tal-eccipjenti; kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eccipjenti; li huwa persuna diżabbli; u l-età' tiegħu, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ huwa l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-eccipjenti m' għandu l-ebda proprjetà oħra li huwa jista' jirrisjedi fiha u li m għandu l-ebda kapital biex jakkwista proprjetà' oħra alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-115a' April, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) 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 (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 l-intimati wettqu t-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 James Manduca u l-Perit Joseph Saliba ppreżentaw 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Dikkjarazzjoni *Causa Mortis* ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Debono fl-4 ta' April 2006, ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom id-defunta Theresa Borg akkwistaw sehem nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-eredità ta' missierhom Carmelo Borg li ġie nieqes fit-23 ta' Ottubru 2005. Huma akkwistaw in-nofs indiviż rimanenti mill-poter ta' ommhom Theresa Borg li ġiet nieqsa fl-24 ta' Frar 2023 u dan skont ma jirriżulta mill-Att ta' Dikkjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina nhar il-11 ta' Awwissu 2023.

Illi di più, skont ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fl-1 ta'

Diċembru 1988, id-dante causa tar-rikorrenti Carmelo Borg ikkonċeda l-fond de quo lill-intimat Spiridione Micallef għal żmien 21 sena dekorribbli mill-24 ta' Ottubru 1998 u dan skont il-kondizzjonijiet hemm elenkati. Jirriżulta li mal-iskadenza tat-termimu emfitewtiku, l-intimat baqa' jokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera ai termini tal-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt illi l-intimat huwa l-inkwilin effettiv tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Spiridione Micallef 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(6) 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 **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) 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-intimat Spiridione Micallef **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 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 in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette mifrux fuq tlett sulari bl-arja tagħha u hija sovraposta għal propjetà ta' terzi.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidrat l-istat ta' manutenzjoni, finituri, l-kobor tal-fond, il-lok, kemm għandu żmien il-post, il-madwar, it-tqassim tal-kmamar, flimkien ma konsiderazzjonijiet oħra, huma tal-fehma li l-valur tal-propjetà in kwistjoni huwa ta' tlett mija u għoxrin efl Ewro (€320,000).

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*

[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).

jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, 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' sitt elef u erba mitt Ewro (€6,400) 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 tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 91, ġja 98, Triq Dun Carlo Manchè, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Spiridione Micallef għall-ammont ta' sitt elef u erba' mitt Ewro (€6,400) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar,

fl-ewwel ta' April, u fl-ewwel ta' Lulju u fl-ewwel ta' 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