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

Rikors Nru: 39/2022 LC

ROSARIA SIVE MARIA ROSARIA SAMMUT (K.I. 666032M) U
MATTHEW SAMMUT (K.I. 32367G)

vs

JOSEPH BORG (KI 183168M) U

ANNA BORG (KI 102646M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 07 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosaria sive Maria Rosaria Sammut u Matthew Sammut fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Joseph Borg u Anna Borg huma l-inkwilini tar-fond "Jesmon" Triq Mater Boni Consigli, Fgura, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu

2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Borg u Anna Borg 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 oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont ta' 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond "Jesmon", Triq Mater Boni Consigli, Fgura, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Joseph u Anna Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati 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'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Borg u Anna Borg, fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn, li (i) l-intimati jikkonfermaw li huma jirrisjedu fil-fond de quo b'titolu ta' kera protetta; (ii) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-kondizzjonijiet tal-kirja; (iii) huma għandhom mezzi ferm limitati u dan għandu jiġi kkonsidrat mill-Bord; (iv) il-Bord m'għandux jasal biex jordna l-iżgumbrament tal-intimati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat fil-każ *de quo*; (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 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-1 ta' Frar, 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 Robert Musumeci u l-Perit Edgar Rossignaud ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Rat ir-rikors datat it-3 ta Ġunju 2022, fejn ir-rikorrenti talbet illi l-azzjoni odjerna tiġi promossa a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

Ra illi waqt is-seduta tal-lum, l-intimata kif ukoll l-Awtorità intervenuta ma opponewx għal tali talba;

Ra d-digriet tal-lum stess fejn laqa' t-talba ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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 humies is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi l-propjetà de quo kienet oriġinarjament akkwistata minn Anthony Sammut waqt iż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Rosaria sive Maria Rosaria Sammut b'Att ta' kompro-vendita ippublikat mini-Nutar Dottor Mario Bonello fit-18 ta' Lulju 1958.[1] Illi Anthony Sammut ġie nieqes fid-19 ta' Awwissu 2013 u b'att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublika min-Nutar Dottor Malcolm Mangion fil-21 ta' Lulju 2014[2], sehem id-*decuius* iddevolva fuq martu Rosaria sive Maria Rosaria Sammut. Illi b'Att ta' Donazzjoni ippublikat min-Nutar Dottor Malcolm Mangion fl-10 ta' Novembru 2014,[3] l-imsemmija Rosaria sive Maria Rosaria Sammut, filwaqt li tat, *inter alia,* il-fond de quo

[1] Ara dok "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "C" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

lil Matthew Sammut b'titolu ta' donazzjoni, irriżervat a favur tagħha l-użufrutt u t-tgawdija *vita durante* fuq tali immobbli.

Illi b'hekk, abbażi ta' dan kollu, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidient tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati Joseph u Anna Borg huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Borg u Anna Borg kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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-intimati kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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-intimati Joseph Borg u Anna Borg **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fl-ewwel sular bl-arja sovraposta. X'ħin tidħol issib taraġ li jieħdok fl-ewwel sular. Il-fond għandu żewġt ikmamar tas-sodda. Il-fond għandu s-servizzi ta' elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur tas-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 ta' l-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 tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[4]**,** 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*

[4] **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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef, u erbgħin ewro (€5,040) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar fil-konfront ta' Rosaria sive Maria Rosaria Sammut u jiddikkjara illi hija m'għandhiex l-interess ġuridiku rikjest sabiex tippromwovi l-kawża odjerna;

2. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Joseph Borg u Anna Borg huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond "Jesmon", Triq Mater Boni Consigli, Fgura, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

4. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond "Jesmon" Triq Mater Boni Consigli, Fgura, għandha tiġi riveduta għall-

ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' ħamest' elef, u erbgħin ewro (€5,040) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u jordna lill-intimati jħallsu lil r-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata.

5. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-test tal-mezzi.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur