BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 544/2022 LC

Geoffrey Zammit (K.I. 84572M)
u
Gordon Zammit (K.I. 371777M)

vs.

Grezzju Borg (K.I. 0560545M)
u
Salvina K/A Sylvia Borg (K.I. 0792147M)

Illum. 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Geoffrey Zammit u Gordon Zammit fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddikjara li l-intimati Grezzju Borg u Salvina Borg huma l-inkwilin tal-fond numru 2, ġieli riferut bħala numru 5, Sqaq San Lawrenz, Xagħjra, għal liema kirja japplikaw id-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, skond il-liġi;

iii. F’każ li l-inkwilin ma jissodisfax 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-kerrej jissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal 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 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat min issa inġunt in subizzjoni;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta’ Settembru 2022, 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) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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 ta’ Grezzju Borg (K.I. 640545M) u Salvina Borg (K.I. 792147M) tad-9 ta’ Novembru 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi primarjament l-esponenti Grezzju Borg jissolleva li n-numru tal-karta tal-identità tiegħu kif imsemmija fir-rikors promotur mhux korretta.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw il-fond *de quo agitur* ċioe dak bin-numru 2 bl-isem *‘il-kenn’ Sqaq San Lawrenz, ix-*

Xgħajra, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

6. Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

7. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi li qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab ir-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi mingħajr preġudizzju, il-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

9. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw l-<u>protezzjoni soċjali</u> biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

10. Illi l-propjetà' hija l-uniku residenza/propjetà' li għandhom l-esponenti fejn joqgħodu, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva, b'hekk jimmeritaw il-protezzjoni tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Illi *del resto* l-esponenti dejjem aġixxew skond il-liġi u b'hekk ma għandhomx jbatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

> Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha produċibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.
>
> Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe ċedola depożitata, kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 2022, l-intimati wettqu 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 James Manduca u l-Perit Godfrey Vella, 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Carmelo Lia fid-9 ta' Frar 1995, omm ir-rikorrenti ġiet assenjata, *inter alia,* fil-fond *de quo*. Illi omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fl-10 ta' Diċembru 1996 u b'hekk il-fond de quo iddevolva indiviżament fuq ir-rikorrenti. Illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri għand l-intimati għal numru kbir ta' snin, li jmur qabel l-1995.

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 huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Grezzju Borg u Salvina k/a Sylvia 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Grezzju Borg u Salvina k/a Sylvia Borg ma jeċċediex 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 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'dar mifruxa fuq sular wieħed. Id-dar hija mqassma fi tlett ikmamar tas-sodda, salott, kamra tal-banju u kċina/kamra tal-pranzu/living room. Il-fond huwa munit bis-servizz tal-elettriku u ilma u huwa miżmum fi stat abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-istat ta' manutensjoni, il-kobor tal-fond, il-lok, kemm għandu żmien il-post, il-madwar, it-tqassim tal-kmamar, il-potenzjal għall-iżvilupp, flimkien ma konsiderazzjonijiet oħra, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-propjetà in kwistjoni jammonta għal mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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

---

[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).

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' ħamest' elef ewro (€5,000) 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-intimati Grezzju Borg u Salvina Borg huma l-inkwilini tal-fond numru 2, ġieli riferut bħala 5, Sqaq San Lawrenz, Xgħajra;

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 l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 2, ġieli riferut bħala 5, Sqaq San Lawrenz, Xgħajra għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Grezzju Borg u Salvina k/a Sylvia Borg għal-ammont ta' ħamest' elef ewro (€5,000) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu 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' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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