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

Rikors Nru 1158/2021 LC

BERNARD BORG
(K.I. 109951M)

vs

JOSEPH HILI
(K.I. 302849M)

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Bernard Borg (K.I. 109951M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna minnufih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijet tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, 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 skond il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimat iħallas l-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fondb’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta’ Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li hi waħdu hu s-sid uniku tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar, tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista’ jiġi żviluppat.(v) f’każ li l-inkwilin jissodisfa 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-intimat Joseph Hili (K.I. 302849M) datata t-03 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepixxa li:

1) Illi l-esponeneti m'għandux proprjeta' alternattiva fejn huwa jista' jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnu mikri.

2) Illi l-esponent lanqas ma għandu mezzi biex jakkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan stante d-dħul tiegħu li ma jippermettielux jieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li huwa għandu li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant huwa jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċax barra fit-triq.

3) Illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv.

4) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabilixxi kera *ai termini* tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponeneti, il-benefikati illi huwa għamel fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimat, *et cetera*, biex b'hekk kwalunkwe' kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-Subartikolu (2) tal-Artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment.

5) Illi għalhekk l-esponeneti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skond il-liġi jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

6) Illi fi kwalunkwe' każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrent u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isib residenza alternattiva.

7) Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe' każ, il-posizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jiweġeb għal kwalunkwe' reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa inġunt in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq 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 Alistair Avallone u l-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Eric Wadge fit-18 ta' Marzu 2021, ir-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* mill-eredità tal-ġenituri tiegħu. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond de quo kien jappartjeni lill-ġenituri tiegħu. Ommu mietet fis-sena 2005 u missieru miet fis-sena 1996.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjara fir-rikors promotur illi l-intimat ilu jokkupa dan il-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-kera attwali ta' €209.90 fis-sena. Huwa jikkonferma dan kollu fl-affidavit tiegħu kif ukoll jippreżenta kopja ta' rċevuta ta' kera. Illi l-intimat jikkonferma fir-risposta tiegħu illi din hija l-unika residenza tiegħu.

Illi fid-dawl tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, liema dikjarazzjoni ma ġietx kkontestata mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat 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 Joseph Hili 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 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 minn mezzanin fil-pjan terren, sottostanti għall-proprjetà ta terzi, fiż-żona residenzjali, viċin Wied Blandun. il-fond kien diġà mibni fis-sena 1968. il-fond huwa fi stat finished u abitabbli tant li huwa miżmum fl-istat ġenerali tajjeb ta' manutenzjoni. il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni bis-sistema tal-elettriku hija bl-exposed surface casing.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess modern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' property comparison method u (ii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati ma' upgrade tal-post biex

jiġi għal-livell tal-istandards imfittxija illum huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank tas-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-ewwel ta' Jannar 2021 hu ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000).

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"*

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' tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena.

---

[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).

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 48, bl-isem "Rose" fi Triq San Ġorġ, Raħal Ġdid 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 għall-ammont ta' tlett elef u mitt ewro (€3,100) fis-sena, u jordna lill-intimat Joseph Hili jħallas lir-rikorrenti l-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 Jannar, April, Lulju u 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur