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

Rikors Nru 1160/2021 LC

BERNARD BORG
(K.I. 109951M)

vs

VINCENT FARRUGIA (K.I. 382464M)

RITA FARRUGIA (K.I 286166M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

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-intimati u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet 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-intimati 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-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;

JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi 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-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju 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-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 r-risposta tal-intimati Vincent Farrugia (K.I. 382464M) u ta' Rita Farrugia (K.I. 286166M) datata l-11 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepixxew li :

1) Illi preliminarjament, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 4, formanti parti minn korp ta' appartamenti bin-numru 5, bl-isem ta' El Hogar, Triq San Pietru, Fgura taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

2) Illi l-kera hi dik fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi.

3) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandhom jgawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi.

4) Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat ta' l-esponenti. Ulterjorament, ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċesserji sabiex tiġi milqugħa t-tieni talba tar-rikorrenti. Għalhekk dan l-Onorabbli Bord huwa ġentilment mitlub jiċħad it-tieni (2) talba tar-rikorrenti b'dana li ma jordnax l-iżgumbrament.

5) Illi f'kull każ mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jiġu kkastigati talli ottemporaw ruħhom mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 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 Robert Fenech u l-Perit Maria Roberta Mallia 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 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini 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-intimati ilhom jokkupaw 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' €700 fis-sena. Huwa jikkonferma dan kollu fl-affidavit tiegħu kif ukoll jippreżenta kopja ta' rċevuta ta' kera. Illi l-intimati jikkonfermaw ukoll fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini tal-fond de quo taħt titolu validu ta' kera u skont id-dritt mogħti lilhom bil-liġi.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjoni reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati ikkalkolat 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(5) u 5(4) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(4) u 6(3) rispettivament 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 Vincent Farrugia u Rita Farrugia ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 appartament fit-tieni sular li jifforma parti minn blokk ta' tliet sulari. Il-fond għandu aċċess mit-triq permezz ta' taraġ miftuħ li jwassal mill-livell tat-triq sal-bejt u li jintuża minn residenti oħra. il-fond jinsab fi stat finished u jidher li huwa mantnut tajjeb. l-istruttura tal-appartament tikkonsisti f' saqaf u travi tal-konkos rinfurzat u ħitan loadbearing tal-ġebel. is-servizzi tal-elettriku ilma u drenaġġ huma nstallati funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ikkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' proprjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwida viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000)

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 disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena.

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-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

[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).

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 4, formanti parti mill-korp ta' appartamenti bin-numru 5, bl-isem ta' "El Hogar", ġewwa Triq San Pietru, il-Fgura 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-intimati għall-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena, u jordna lill-intimati Vincent Farrugia u Rita Farrugia iħallsu 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-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