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

Rikors Nru: 1038/2021 LC

ANTHONY (K.I. 254149M) U JANE (K.I. 693355M) KONJUĠI SCICLUNA

vs

(1) ANDREW (K.I. 538261M) MARCELLINA SIVE MARCELLE (K.I. 446465M) KONJUĠI FARRUGIA

(2) AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 26 ta' April, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Scicluna u Jane Scicluna fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Andrew (K.I. 538261M) u Marcellina sive Marcelle (K.I. 446465M) konjuġi Farrugia ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16 u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal

żmien jissostituwhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond 215, Doris Flats No. 3, Triq Isouard, Marsa għadha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediex it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundana lill-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021.

IV. Jordna, illi f'każ illi l-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktar tard minn sentejn minn Diċembru 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tiġi intavolata.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-17 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) 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 (v) 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 r-risposta tal-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia datata l-1 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) ir-rikorrenti jeħtiġielhom illi jressqu l-prova tat-titolu tagħhom ossija fuq il-fond, l-appartament numru erbgħa (4), 'Doris Flats', fi Triq Isouard, il-Marsa, kif imiss; (ii) illi l-esponenti għandhom mezzi limitatissimi u għalhekk l-aħħar talba tar-rikorrenti żgur li ma tistax tintlaqa u (iii) jekk kemm – il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' it-tieni u t-tielet talba għall-awment fil-kera dan għandu qabel xejn iqis il-mezzi limitati tal-esponenti u l-eta' tagħhom u jekk kemm – il darba jiġi ordnat l-awment mitlub, dan għandu jiżdied b'mod gradwali.

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 Vella u l-Perit Alistair Avallone ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att Datio in Solidum datat is-26 ta' Ġunju 1989, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, ir-rikorrent Anthony Scicluna ġie assenjat l-block ta' erba' flats, bl-isem ta' "Doris Flats" fi Triq Isuard, il-Marsa, mingħand, missier ir-rikorrenti Jane Scicluna, *ossia* Francesco Saverio Frendo. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-imsemmi Francesco Saverio Frendo kien akkwista l-art mingħad il-familja Hyzler b'titolu ta' emfitewsi perpetwa bis-saħħa ta' att tat-13 ta' Ottubru 1967, fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, u sussegwentement huwa kien bena l-blokka ta' appartamenti li huwa assenja lir-rikorrenti bis-saħħa tal-att appenna imsemmi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt stabbilit mill-att appena imsemmi, u fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[1] datat is-7 ta' Jannar 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-imsemmi Francesco Saverio Frendo kien assenja l-appartament numru 3 fl-imsemmija blokka bl-isem "Doris Flats" fi Triq Isouard, Marsa, lil Vincent Scerri b'titolu ta' subemfitewsi temporanja għal perjodu ta' għoxrin sena.

Illi permezz tal-att ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-7 ta' Lulju 1985, l-imsemmi Vincent Scerri kien assenja l-istess titolu ta' subemfitewsi temporanja lill-intimat Andrew Farrugia, li għadu jgawdi l-imsemmija propjeta' sal-lum. Fir-rikors promotur, madanakollu, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi waqt il-perjodu tal-konċessjoni subemfitewtika, Vincent Scerri għadda l-istess fond lill-intimati li għadhom igawdu l-imsemmija propjetà sal-lum.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Andrew Farrugia u Marcellina sive Marcelle Farrugia huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Andrew Farrugia u Marcellina sive Marcelle Farrugia, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Andrew Farrugia u Marcellina sive Marcelle Farrugia, 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) tar-Regolamenti msemmija.

[1] Dok. "JS2" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

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 Andrew Farrugia u Marcellina sive Marcelle 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 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'appartament numru 3, formanti minn blokk bin-numru 215 u bl-isem 'Doris Flats' fi Triq Isouard, Marsa. L-appartament jokkupa *area* ta' ċirka 147 metri kwadri. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba ta' manutenzjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċerti postijiet. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mija u tnejn u disgħin elf ewro (€192,000) ewro.

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-

Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[2]**,** 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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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, tmien mija u erbgħin ewro (€3,840) 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 ta' Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

[2] **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).

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 215, Doris Flats No. 3, Triq Isouard, Marsa għadha tiġi riveduta għal ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia għall-ammont ta' tlett elef, tmien mija u erbgħin ewro (€3,840) fis-sena;

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimati Andrew u Marcellina sive Marcelle konjuġi Farrugia iħallsu l-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum*, 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 ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta 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