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

Rikors Nru 470/22 LC

JOHN FARRUGIA
(K.I. 873353M)

VS

JOSEPH HILI (K.I. 0762350M)

U

ANTONIA HILI (K.I. 0240348M)

AWTORITA TAD-DJAR

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Farrugia fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Joseph Hili u Antonia Hili huma l-inkwilini tal-fond 36, gja 26D, Triq Clarence, Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Joseph Hili u Antonia Hili 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 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Hili bejn l-1 ta' Jannar l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimat Hili fil-31 ta' Diċembru 2021.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 36, gja 26D, Triq Clarence, Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Hili ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessa żmien ai termini tal-liġi sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li titħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Hili ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Hili mill-fond 36, gja 26D, Triq Clarence, Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa 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) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Joseph Hili (K.I 0762350M) u Antonia Hili (K.I. 0240348M) tat-12 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-intimati jaqblu illi huma l-inkwilini tal-fond 36, gja 26D, Triq Clarence, Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi l-esponenti jiddikjaraw illi huwa pensjonanti, u m'għandhom l-ebda propjetà immobbli u lanqas kapitali, u għalhekk huma jiddikjaraw illi huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u l-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv.

3. Illi kemm-il darba dan l-Onorabbli jogħġbu jistabbilixxi kera ai terminini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et cetera,

biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

4. Illi peress li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord m'għandux jordna li huwa jivvakaw 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.

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dan il-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 isibu residenza alternattiva u/jew sabiex ikun jistgħu iħallsu l-kera kif awmentata minn dan l-Onor. Bord.

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

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

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2021, fejn 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 Claude R. Mallia u l-perit Ivan Cachia ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta ma jirriżulta mill-Att ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fid-9 ta' Frar 1977, ir-rikorrenti akkwista t-terran numru 26D fi Triq Clarence Msida minngħand terzi persuni, bil-kondizzjonijiet kif hemm misjuba.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif jirriżulta mill-Att ta’ konċessjoni emfitwetika temporanja ppublikata min-Nutar Dottor Carmel Martinelli fil-11 ta’ Marzu 1988, ir-rikorrenti kkonċeda lill-intimat il-fond *de quo* b’titolu ta’ emfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena. Illi hekk kif ġie terminat il-perjodu lokatizzju, l-intimat baqa jirrisjedi fil-fond b’titolu ta’ kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan kif jirriżulta mill-irċevuti ta’ kera ppreżentati in atti.

Illi fid-dawl ta’ dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Hili u Antonia Hili 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(6) rispettivament 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Hili u Antonia Hili <u>ma jeċċedux</u> 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'terran imdaqqas pjuttost qadim fil-pjan terran b'żewġt intrati, ċioè waħda li tagħti għal fuq Triq Clarence u l-oħra li tagħti madwar il-kantuniera tal-blokk fi triq l-Orsolini, dawn jiftħu fuq id-dar ta' abitazzjoni hekk imsejjħa bħala "ground floor maisonette".

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-potenzjal, id-daqs, il-forma, l-għamla, iż-żmien, il-kondizzjon, il-lokazzjoni u fatturi oħra li jaffettwaw jew jistgħu jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal żmien, jistmaw il-propjetà de quo, libery u frank fis-suq miftuħ u bil-pertinenzi kollha tiegħu fl-ammont ta' mija, tmienja u sittin elf u tlett mitt ewro (€168,300).

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*

[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).

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-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' tlett elef, tlett mija u sitta u sittin Ewro (€3,366) 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 Joseph Hili u Antonia Hili huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 36, ġja 26D, Triq Clarence Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 36, ġja 26D, Triq Clarence Pietà, ġieli magħrufa bħala Msida, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Hili u Antonia Hili għall-ammont ta' tlett elef, tlett mija u sitta u sittin Ewro (€3,366) fi-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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 li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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