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

Rikors Nru: 149/2022 LC

JOSEPH DEBRINCAT (DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' BIN-NUMRU 22868M)

VS

1. **SALVU U GAETANA KONJUĠI ĊILIA (DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' BIN-NUMRU 824956M U 711959M RISPETTIVAMENT)**

U

2. **L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUT *IN STATU ET TERMINIS EX LEGE***

Illum, 9 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

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

I. Wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, inkluż bl-opera ta' periti nominandi skond il-liġi, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

II. Jeffettwa t-test tal-mezzi tal-intimati biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħhom, huma għandhomx dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi;

III. F'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimati huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, jagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimati u jiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data tal-iżgumbrament effettiv;

IV. F'każ li l-intimati m'għandhomx dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera inkluż l-awment annwali tal-istess kera.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriża dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimati huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku 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) il-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 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 ta' Salvu Cilia u Gaetana Cilia tal-5 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċeppew illi: (i) l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 122, Triq Annunzjata, Ħamrun, u dan taħt it-titolu validu ta' kera; (ii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jiddikjaraw illi huma ċertament li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul tagħhom u l-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv. Jiġi rilevat illi Salvu Cilia huwa pensjonat, filwaqt li Gaetana Cilia tipperċepixxi paga baxxa u hija tinsab fl-aħħar snin tax-xogħol tagħha. In oltre', l-esponenti m'għandhom l-ebda proprjeta' immobbli; (iii) konsegwentement, l-esponenti għandhom mezzi limitati, u dan kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża. Illi għalhekk, dan l-Onor. Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-esponenti peress li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u konsegwentement, it-tielet talba għandha tiġi miċħuda; (iv) il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu, u għalhekk dan l-Onor. Bord għandu jordna li l-kera tkun tqarreb lejn il-minimu, u tiżdied b'mod gradwali; (v) 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 iffissata 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; (vi) l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni 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 u (vii) f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu huma dejjem osservaw il-liġijiet viġenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 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 Philip Mifsud u l-Perit Cleaven Tabone, 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 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 mit-testment tad-Dante Causa tar-rikorrenti Paul Debrincat u Giswarda sive Geswalda Debrincat redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani fis-6 ta' Marzu 2013, huma nnominaw bħala eredi universali tal-beni kollha tagħhom lil xulxin u lir-rikorrenti każ ta' premorjanza tagħhom.

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

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati sa minn qabel l-1995. Illi di più, l-intimati stess jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti f'dan il-fond u dana taħt titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati minnhom stess reċiprokament, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Salvu u Gaetana konjuġi Cilia huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Salvu u Gaetana Cilia 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) u 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(4) u 6(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Salvu u Gaetana Cilia 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'fond mifrux fuq żewġ sulari. Ilu mibni għal aktar minn 75 sena.

Illi l-periti tal-Bord, wara li qiesu dak riportat fir-rapport tagħhom, kif ukoll wara li għamlu eżerċizzju komparattiv ma' propjetajiet simili, u ħadu in konsiderazzjoni l-fatturi relevanti, l-esponenti jistmaw il-propjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom, bħala libera u franka u fis-suq ħieles fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

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*

[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' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li l-proċeduri ġew konklużi definittivament b'dawn il-proċeduri;

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-intimati jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 122, Triq Annunzjata Ħamrun, illum Santa Venera, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Salvu u Gaetana Ċilia għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu 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.

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