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

Rikors Nru: 485/2021 LC

CARMELO SAID (K.I. 071637M) U
EMANUELA SAID (K.I. 041345M)

VS

LEWIS *SIVE* LOUIS CASHA (K.I. 555846M);

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 02 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Said (KI 071637M) u Emanuela Said (KI 041345M) datat is-17 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċidi illi Lewis *sive* Louis Casha (KI 555846M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 113, Manola, Vjal il-Ħaddiem, Ir-Rabat, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Lewis *sive* Louis Casha (KI 555846M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test

tal-mezzi 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-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċidi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioe' s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundana lill-inkwilin intimat Lewis *sive* Louis Casha (KI 555846M) jibda jħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimat Lewis *sive* Louis Casha, datata d-29 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn li (i) huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (ii) illi m'għandu jkun hemm l-ebda awment fil-

kirja imħallsa mill-intimat tenut kont tad-dħul u l-kapital limitati tiegħu; (iii) illi jekk dan il-Bord jiffissa awment fil-kirja, il-Bord għandu jqis il-benefikati li saru mill-istess intimat; (iv) illi jekk dan il-Bord se jiffissa kirja ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta tali żieda għandha tkun tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment; (v) illi t-talbiet huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-5 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 il-Perit Kylie Ann Borg Marks ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

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 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Lewis *sive* Louis Casha huwiex l-inkwilin f'dan l-istess fond.

Illi in sostenn tal-allegazzjoni tar-rikorrenti illi huma s-sidien tal-fond u tal-kera *de quo*, huma ppreżentaw biss kopja awtentikata tan-nota tal-insinwa ta' Att ta' Diviżjoni ippublikat min-Nutar Dottor Sammy Abela nhar it-30 ta' Ġunju 1971[1]. Skont din in-nota ta' insinwa, jidher li fl-Att ta' Diviżjoni hemm indikat li r-rikorrent Carmelo Said kien akkwista, l-arja li fiha nbena il-fond *de quo*.

Minn ċertifikat datat il-15 ta' Frar 1988[2] jirriżulta li l-fond de quo kien reġistrat bħala fond iddekontrollat fit-18 ta' Jannar 1972. Di più, jirriżulta wkoll mill-iskrittura privata datata t-28 ta' Mejju 1972 redatta min-nutar Dottor Franco Pellegrini[3] illi r-rikorrenti Carmelo Said ikkonċeda l-fond *de quo* lil Louis Casha b'titolu ta' lokazzjoni għal żmien sittax-il sena, bil-kondizzjonijiet hemm riportati.

Illi għalkemm fil-fehma tal-Bord in-nota ta' insinwa waħedha ma tagħmel ebda stat fir-rigward tat-titolu tar-rikorrenti, mid-dokumenti appena msemmija u mill-fatt li dawn ma ġewx ikkontestati mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Carmelo Said huwa tassew is-sid tal-fond u tal-kera *de quo* għall-finijiet tal-preżenti proċeduri.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atit proċesswali.
[2] Ara dok "Ċ" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "B" a fol.8 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-intimat Lewis *sive* Louis Casha huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*. Filfatt, din il-lokazzjoni tirriżulta wkoll mill-iskrittura privata ta’ lokazzjoni ppreżentata bħala dok “B” mar-rikors promotur. Di più, l-istess rikorrenti jgħidu fir-rikors tagħhom illi l-konċessjoni lokatizzja kontrattwali tterminat fil-31 ta’ Mejju 1988 u bit-tħaddim tal-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-kera ġiet awmentata u baqgħet tiżdied bl-introduzzjoni u t-tħaddim tal-Att X tal-2009. Illi di più, il-periti membri tekniċi tal-bord inkludew fir-rapport tagħhom kopja tal-ewwel riċevuta tal-kera u l-aħħar waħda fil-pussess ta’ l-intimat, datata l-1 ta’ Ġunju 2021 debitament iffirmata mir-rikorrenti Carmelo Said.

Illi fid-dawl ta’ dawn id-dikkjarazzjonijiet u dokumenti u fid-dawl li dawn ma ġewx ikkontestati mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Lewis sive Louis Casha huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Lewis *sive* Louis Casha 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 Casha, 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 Lewis *sive* Louis Casha ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12(B)(3)(c) 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’*elevated ground floor maisonette* u li jinsab f’kondizzjoni tajba ta’ manutenzjoni u miżmum nadif. Il-fond jinsab fi triq arterjali tar-Rabat li tagħti għal Ħad Dingli. Il-fond huwa mibni fuq żewġ sulari u *semi-basement*, pero’ għandu potenzjal li jinbena fuqu.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta, u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta’ abitazzjoni, libera u franka fis-suq ħieles, mingħajr arja tal-fond, fl-ammont ta’ mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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[4]**,** 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-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.85% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef, tmien mija u għaxar Ewro (€4,810) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddeċidi illi Lewis *sive* Louis Casha huwa l-inkwilin tal-fond 113, Manola, Vjal il-Ħaddiem, ir-Rabat, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[4] **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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 113, Manola, Vjal il-Ħaddiem, Rabat (Malta) għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.85% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Lewis sive Louis Casha lir-rikorrenti Carmelo Said u Emanuela Said għal-ammont ta' erbat' elef, tmien mija u għaxar Ewro (€4,810) fis-sena;

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-intimat Lewis sive Louis Casha iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimat jissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat