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

Rikors Nru: 509/2021 LC

RENE PORTELLI (K.I. 25571M)

vs

GEORGE GRECH (KI682948M) U

MARY GRECH (KI 696551M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 10 t' Ottubru, 2022

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati George Grech u Mary Grech jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-

Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' George Grech u Mary Grech 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 oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont ta' 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond "Jesmon", Triq Mater Boni Consigli, Fgura, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati George Grech u Mary Grech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju, 2021.

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

Ra r-risposta tal-intimat George Grech, fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn, li (i) l-intimat u l-mara tiegħu huma penzjonanti; (ii) bejniethom għandhom introjtu baxx; (iii) bini jew propjetà oħra m'għandhomx u (iv) m'għandhomx assi oħra;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attur għandu jipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Mary Dolores Portelli (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat fil-każ *de quo*; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti 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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimati wettqu 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 Alistair Avallone u l-Perit Maria McKenna ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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;

Ikkonsidrat;

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 mid-Dikjarazzjoni ta' Tasmissjoni *Causa Mortis* u Immissjoni fil-pussess ippublikata min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia fit-3 ta' Mejju 2021[1] jirriżulta illi l-fond *de quo* kien propjetà tad-defunta Mary Dolores Portelli u tħalla lir-rikorrenti minnha stess permezz ta' legat testamentarju. Illi permezz tal-imsemmi Att, ir-rikorrenti ġie emess fil-pussess tal-imsemmi legat testamentarju u b'hekk huwa llum-il ġurnata s-sid tal-propjetà *de quo* u b'hekk sid il-kera tal-istess fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-evidenza appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa effettivament s-sid tal-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxi l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond jinkera lill-intimat versu l-kera ta' €209 fis-sena. Illi l-intimati *de quo* ma kkontestawx din id-dikjarazzjoni.

Illi b'hekk, a bażi tal-Att sopra msemmi kif ukoll tad-dikjarazzjoni mhux kontestata tar-rikorrenti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati George Grech u Mary Grech kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-

[1] Ara dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.

Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) 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.

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 George Grech u Mary Grech **ma jeċċedux** 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'dar residenzjali mibnija fuq sular wieħed, terran b'terzi persuni jgħixu fuq is-sulari ta' fuq. Il-fond huwa fi stat finished. Il-finituri huma fi stat sodisfaċenti. L-istruttura tidher li magħmulha fil-maġġor parti tagħha minn xorok u travi tal-ħadid, ħlief għas-saqaf tal-kamra tas-sodda, li għandu saqaf tal-konkos. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Fil-fehma tal-periti, il-fond m'għandux potenzjal ta' żvilupp.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' property comparison method u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma' xogħolijiet relatati ma' upgrade tal-post, biex jiġi ta' livell għall-istandards imfittxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021, hu ta' mija u ħmistax-il elf Ewro (€115,000).

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**[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, 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.*

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u tliet mitt ewro (€2,300) 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 l-intimati George Grech u Mary Grech huma l-inkwilini tar-rikorrenti Rene Portelli fil-fond numru 18, Triq Maitland, Ħamrun u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 18, Triq Maitland, Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' elfejn u tliet mitt ewro (€2,300) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u jordna lill-intimati jħallsu lil Rene Portelli il-kera hekk awmentata.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur