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

Rikors Nru: 60/2022 LC

PAUL GRIMA (K.I. 271576M) U
ELENA GRIMA (K.I. 23324A)

vs

GEORGE CASHA (K.I. 291039M)
GIORGIA CASHA (K.I. 773548M)
U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta’ Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Paul Grima u Elena Grima fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi tal-intimati Anthony u Giorgia Casha ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ibbazat fuq ir-Regolamenti maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16, u liema test tal-mezzi g]andu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru

2020, u l-kapital tal-intimati fil-31 ta' Diċembru tal-2021 u liema test tal-mezzi għandu jsir skond ir-Regolamenti fuq imsemmija u skont il-liġi.

II. F'każ li l-intimati Casha jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jiddikkjara illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru sbatax (17), Triq Aloisio, Qormi, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'effett mid-data tar-rikors;

IV. F'każ illi l-intimati Casha 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 stabbili minn dan il-Bord li ma jeċċedix sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors, u kif ukoll jistabbilixxi kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti bħala sidien għal matul dan il-perjodu

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

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Casha u Giorgia Casha fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) l-esponenti huma

pensjonanti u l-uniku dħul tagħhom hija l-pensjoni u b'hekk jiddependu għal kollox mill-preżenti kirja sabiex ma jispiċċawx fit-triq; (ii) huma jissodisfaw bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iii) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jqis diversi fatturi fosthom l-età tal-intimati u l-benefikati li għamlu, u b'hekk l-awment għandu jingħata gradwalment; (iv) l-intimati ma jaqblux mal-istima peritali annessa mar-rikors promotur u dan il-Bord għandu jaħtar periti tekniċi membri għal dan l-iskop; (v) il-posizzjoni tal-intimati hija waħda bla ħtija u b'hekk hija l-Awtorità intervenuta li għandha twieġeb għal kwalunkwe awment;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw t-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-inkwilina tissodisfa 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 tas-17 ta' Frar 2022, 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Karl Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Sema' x-xhieda;

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-fakoltà lis-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* b'titolu ta' bejgħ tramite l-Att ta' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Charles Vella Zarb fit-30 ta' Lulju 2007.[1] Illi fl-imsemmi att hemm dikjarazzjoni illi l-propjetà hija mirkija lill-intimat Antonio Casha. Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentaw ċedola ta' depożitu ta' kera datata d-19 ta' Ottubru 2021 fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) (Ċedola Nru. 2926/21) fejn l-intimati qed jiddepożitaw a favur ir-rikorrenti l-pagament tal-kera għall-perjodu ta' sena dekorribbli mill-10 ta' Ottubru 2021 sad-9 ta' Ottubru 2022, fuq il-fond *de quo*.[2] Illi di più, l-istess intimati jiddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx fit-triq.

Illi b'hekk, fid-dawl tal-atti u d-dikjarazzjoni appena msemmija, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-kera *de quo* u li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta' dan l-imsemmi fond.

[1] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B! A fol. 13 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Anthony Casha u Giorgia Casha, 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-Regolamenti 5(7) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-konjuġi Casha, 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-Regolamenti 6(6) u 6(5) rispettivament 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 konjuġi Anthony Casha u Giorgia Casha 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, jinsab f'żona residenzjali ta' Ħal-Qormi, viċin il-Wied ta' Ħal-Qormi. Jidher ċar li l-fond għandu 'l-fuq minn tliet mitt sena u aktarx inbena fis-seklu sbatax. Il-fond huwa mibni fuq sular wieħed b'kamra tal-

ħasil fuq il-bejt fit-tieni sular, liema bejt ma jħarisx għal fuq it-triq. Il-fond huwa fi stat finished. L-irfinituri huma antiku u għandu bżonn refurbishment u upgrade. Is-soqfa huma tax-xorok fuq travi tal-injam u xorok fuq arkati, b'kamra msaqqfa b'konkos rinforzat. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. Peress li l-għoli tal-madwar huwa limitat għal żewġ sulari, mhux qed jiġi kkonsidrat li l-fond għandu potenzjal ta' sulari addizzjonali 'l fuq minn żewġ sulari.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, fosthom (i) konsiderazzjoni ta' property comparables 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, fis-suq ħieles f'Jannar 2022 hu ta' mitejn u tliet mitt Ewro (€230,000).

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**[3]**,** 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*

[3] **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, 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 u sitt mitt ewro (€4,600) 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 li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 17, Triq Aloisio, Ħal-Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Anthony Casha u Giorgia Casha iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-llum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital 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