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

Rikors Nru: 772/2021 LC

CECILIA DALLI (K.I. 0928050M)

vs

PAUL CAUCHI (K.I. 657360M)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cecilia Dalli (K.I. 0928050) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabilixxi jekk l-intimat Paul Cauchi jikkwalifikax taħt l-Artiklu 4A(3) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-propjetà li tinsab fl-indirizz 94, New Street, Ħal Qormi;

II. Fil-każ li jikkwalifika, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord u b'reviżjoni tal-kera kull sitt (6) snin, hekk kont il-proviso tal-Artikolu 4A(7);

III. Fil-każ li ma jikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien sentejn u jistabilixxi l-kera li għandha tiġi imħallsa għal dawk is-sentejn a tenur tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-intimat Paul Cauchi datata l-1 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa illi (i) fl-ewwel lok huwa jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 94, New Street, Qormi, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-Liġi; (ii) illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligu tiegħu skont il-liġi; (iii) illi huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk huwa għandu igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tiegħu u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament u għalhekk il-Bord għandu jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti; u (v) illi l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika 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) illi l-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 isir ir-rikors u; (v) 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' Novembru, 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 Alan Galea u Maria McKenna 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-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 hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' akkwist ppublikat min-Nutar Dottor Angela Vella fil-ħmistax 15 ta' Mejju 1973[1] ir-rikorrenti akkwistat il-fond in kwistjoni. Di più, mill-kopja tal-ktieb tal-kera ppreżentata in atti,[2] jirriżulta illi

[1] Ara dok. 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok. 'B' a fol 7 tal-atti proċesswali.

dan il-fond kien oriġinarjament mikri lil Giovanna Cauchi, li hija omm l-intimat. Ir-rikorrenti tiddikjara illi tali lokazzjoni bdiet madwar tmenin (80) sena ilu.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Cecilia Dalli hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera annessa mar-rikors promotur,[3] il-kirja odjerna kienet oriġinarjament a favur tal-imsemmija Giovanna Cauchi, li tiġi omm l-intimat. Fir-rikors tagħha, ir-rikorrenti tistqarr illi l-kirja inbdiet madwar tmenin (80) sena ilu, u l-intimat kien wiret din il-kera permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan huwa kkonfermat mill-imsemijja kopji tal-ktieb tal-kera. Ir-rikorrenti tgħid ukoll illi kera fil-preżent tammonta għal €215.35c fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimat stess jiddikjara fir-risposta tiegħu illi huwa l-inkwilin skond il-liġi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Paul Cauchi 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 Paul Cauchi ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-

[3] Ara dok " C" a fol. 19 tal-atti proċesswali.

Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Paul Cauchi, 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) 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 Paul Cauchi ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-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 fuq żewġ sulari, b’livell intermedjarju, kantina fuq in-naħa ta’ wara ħdejn il-bitħa u bejt bl-arja fuq il-*footprint* tad-dar kollha. Il-fond huwa fi stat *finished* u il-finituri huma sodisfaċenti. Is-servizzi bħal dawl u ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita’, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta’, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta’ Jannar 2021 huwa ta’ mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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, 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' ħamest elef (€5,000) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jiddikjara illi l-intimat Paul Cauchi jikkwalifika taħt l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jikri l-propjeta' li tinsab fl-indirizz 94, New Street, Ħal Qormi.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond fl-indirizz 94, New Street, 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-intimat għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena u jordna lill-istess intimat Paul Cauchi jħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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