BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 400/2021 LC

GRACE ZERAFA (K.I. 282561M)
LAWRENCE GRECH (K.I. 325960M)
JOANNA GRECH BINT IL-MEJJET U BĦALA EREDI TA'
JOSEPH GRECH (K.I. 10489M)
U B'DIGRIET DATAT L-24 TA' SETTEMBRU 2021
ĠIE AMMESS FIL-KAWŻA SAVIOUR GRECH (K.I. 124559M)

vs

JOHN MARY ATTARD (K.I. 111556M) U

JOSEPHINE ATTARD (K.I. 165558M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 28 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Grace Zerafa, Lawrence Grech u Joanna Grech bint il-mejjet u bħala eredi ta' Joseph Grech fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati John Mary Attard u martu Josephine Attard li 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond li jinsab appartament numru tnejn (2) Carmel Flats, Triq Alexandra, Ħal-Qormi, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundana lill-intimati Attard sabiex jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Attard 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 stabbilit minn

dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

Ra r-risposta tal-intimati John Mary Attard u Josephine Attard datata t-03 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; (ii) ikkonsidrat id-dħul limitat tal-intimati, m'għandu jkun hemm ebda awment tal-kera; (iii) jekk il-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jagħti każ tal-benefikati estensivi li saru mill-intimati fil-fond *de quo*.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-30 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtiġlhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi 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 l-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 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 tal-10 ta' Awwissu, 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 Diane Marie Psaila u l-Perit Mark Camilleri 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-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 jipproċedi 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 skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ missier ir-rikorrenti Carmelo Grech ippublikata min-Nutar Dottor Nicholas Vella nhar it-23 ta’ Diċembru 2006[1] u mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ omm ir-rikorrenti Maria Grech ippublikata minn Nutar Dottor Dorianne Arapa nhar is-16 ta’ Marzu 2020[2] ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* mill-wirt tal-imsemmija ġenituri tagħhom.

Illi ma tressqet ebda prova li b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b’hekk, abbażi ta’ dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

[1] Ara Dok “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok “B” a fol. 9 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat minn qabel l-1995 u llum-il ġurnata l-intimati jħallsu kera ta' €658.44 fis-sena.

Illi fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, li ma ġietx kontradetta, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati John Mary Attard u Josephine Attard ikkalkolat 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) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(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-intimati John Mary Attard u Josephine Attard **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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'appartament sitwat fit-tielet sular fi blokka appartamenti mifruxa fuq tliet sulari aċċessibbli minn taraġ u mingħajr lift. L-appartament jinstab f'kondizzjoni adegwata għalkemm l-irfinituri u s-servizzi huma antiki u jeħtieġu modernizzar għall-ħtiġijiet tal-lum. Is-saqaf tal-fond jeħtieġ manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw l-istat ta' manutenzjoni, finituri kif ukoll il-kondizzjoni ġenerali tal-fon, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank jammonta għal mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000).

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*

[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).

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' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) 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 illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

2. Jilqa' it-tieni u t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond li jinsab f'appartament numru tnejn (2) "Carmel Flats", Triq Alexandra, 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' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena u jikkundanna l-intimati John Mary Attard u Josephine Attard iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. 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