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

Rikors Nru: 1080/2021 LC

JOHN ZAHRA (K.I.490866M M); FELICITY BORG (K.I. 223264M); DR SYLVANN AQUILINA ZAHRA (K.I.327570M); ASTRID TONNA (K.I. 171561M); JENIFER FARRUGIA (K.I. 179063M); LOUISE SPITERI (K.I. 446975M); ALEX SPITERI (K.I. 447075M); ROBERTA VELLA (K.I. 467758 M); CARMEN DELIA (K.I. 804154M); CARMEN SPENCER WHITE (PASSAPORT AWSTRALJAN M1675016); ROSEANNE WILDEISON (LIĊENZJA AWSTRALJANA 90249409); JOHN DAVID ZAHRA (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU M8009285); STEPHEN ZAHRA (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU 087862546); PAUL ZAHRA (LIĊENZJA AWSTRALJANA NRU 2017364218); SYLVIA HALL (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU M3141193); RITA CARATRAZ (LIĊENZJA AWSTRALJANA NRU 9645C4); MARIA THERESE COLLET (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU M5869882); DORIS BONNICI (MALTESE INCOME TAX REG NO: 888253420); DARWIN TRESSLER (MALTERSE INCOME TAX REG NO: 888253519); CAROLINE ZAHRA (KARTA TAL-IDENTITÀ AMERIKANA NRU 800245341); MARY RAMOS (PASSAPORT AMERIKAN NRU 468489891); ANNE GRAHAN (PASSAPORT AMERIKAN NRU 435940635); ROBERT MORGENSTERN (LIĊENZJA AMERIKANA NRU 598790529); WILLIAM MORGENSTERN (LIĊENZJA AMERIKANA NRU 052917835); DOROTHY HANKS (PASSAPORT AMERIKAN NRU 430905811); ROBERT TRESSLER (PASSAPORT AMERIKAN NRU 460955040); JANETTE TONNA (PASSAPORT AMERIKAN

NRU 217929418); CHARLES ZAHRA (PASSAPORT AMERIKAN NRU 214890101); RONALD ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU 032277366); FRANK BLOOM (PASSAPORT AMERIKAN NRU 500223326); FRANK J ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU Z600270503460); CHRISTINE KUHLEWIND (LIĊENZJA AMERIKANA NRU K453119497240); MICHAEL J ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU CT083507514); EDWARD ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU 07596531); JOSEPH ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU Z600499550170); RICHARD ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU 063899101); ADAM ZAHRA (LIĊENZJA AMERIKANA NRU Z600018850670); KENNETH NEWSON (PASSAPORT INGLIŻ NRU 206703828); BRIAN NEWSON (PASSAPORT INGLIŻ NRU 306835417); ROBERT NEWSON (PASSAPORT INGLIŻ NRU 965671V); DIANE ABRAHAN (PASSAPORT INGLIŻ NRU 209699573); URSULA TIMOTHY (PASSAPORT INGLIŻ NRU 206639531); COLIN NEWSON (PASSAPORT INGLIŻ NRU 458754591); HENRY THEUMA (MALTESE INCOME TAX REG NO: 887522921)

VS

CHARLES DEMICOLI (K.I. NRU 0267454M)
U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-

disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimati tħallsu l-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond b’effett mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimat Charles Demicoli datata l-11 ta’ Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi: (i) r-rikorrenti għandhom jiddikjaraw min qiegħed jidher għan-nom tas-sidien li jirrisjedu barra minn Malta u għandhom iġibu prova ta’ tali mandat; (ii) ir-rikorrenti jeħtieġilhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; (iii) huwa jikkonferma li hu l-inkwilin tal-fond *de quo*; (iv) huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża; (v) il-Bord, fid-

deliberazzjonijiet tiegħu, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu limitat tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-04 ta’ Marzu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtiġilhom 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-20 ta’ Jannar 2022, l-intimat wettaq it-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 l-Perit Bernice Van Dijk ppreżentaw 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-fakultà 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi l-propjetà de quo ġejja mill-eredità ta' Angelo u Felicità Zahra u dan skont ma jirriżulta mit-testment redatt min-Nutar Dottor Enrico Saydon fis- 6 ta' April 1911. Illi dan il-fond jirriżulta wkoll minn relazzjoni ppreżentata mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Ċitaż Nru 857/50) fil-kawża ta' diviżjoni relattiva.

Di più, Ir-rikorrenti John Zahra ppreżenta kopja tal-kotba tal-kera mħallsa mill-intimati. Illi da parti tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond de quo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att u dokumenti ppreżentati, il-Bord huwa sodisfatt illi <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u>, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni. Il-Bord huwa wkoll sodisfatt illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Charles Demicoli 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, ikkalkolat 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 Charles Demicoli **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'terran numru 165, Alley 1, Triq il-Biċċieni, Żabbar. B'mod ġenerali, il-propjetà mibnija b'ħitan tal-ġebel, soqfa tal-konkos iserrħu fuq il-ħitan. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li hu ben mantnut. L-art hija pavimentata b'madum taċ-ċeramika u l-aperturi huma ġeneralment tal-aluminium apparti tieqa waħda.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-skemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà bħala libera u franka, fis-suq miftuħ, fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tmenin elf Ewro (€80,000).

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**[1]**,** 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' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-intimat jeċċepixxi preliminarjament illi għandu jiġi dikjarat minn qed jidher għan-nom tas-sidien li jirrisjedu barra minn Malta.

Illi fix-xhieda tiegħu mogħtija nhar it-28 ta' Ottubru 2022, John Zahra kkonferma bil-ġurament tiegħu illi huwa għandu l-poter jaġixxi għan-

[1] **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).

nom tar-rikorrenti kollha. Illi kif jirriżulta mill-Artikolu 1857(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mandat jista' jingħata wkoll verbalment jew taċitament u għalkemm l-istess xhud ma ppreżentax il-prokuri kollha, huwa kkonferma bil-ġurament tiegħu li huwa l-mandatarju tar-rikorrenti.

Illi b'hekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

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 twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 165, Sqaq Biċċieni, Żabbar, 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-intimat Charles Demicoli għal-ammont ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) fis-sena u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skandenzi, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

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

Kopja informali ta' Sentenza.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur