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

Rikors Nru 320/22 LC

DR CECILIA BORG (K.I. 987946M)

VS

EMMANUEL GRECH (K.I. 895446M)

U

DOLORES GRECH (K.I. 1003947M)

Illum, 15 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr Cecilia Borg (K.I. 987946M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Emanuel u Dolores Grech huma l-inkwilini tal-fond 326, Bwieraq Street, Birkirkara 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, 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.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emanuel u Dolores konjuġi 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 jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

3. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 326, Bwieraq Street, Birkirkara, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Jordna f'każ illi l-intimati Emanuel u Maria Dolores 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.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid uniku tal-fond; (ii) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Emmanuel Grech (K.I. 895446M) u Dolores Grech (K.I. 1003947M) tas-17 ta’ Ġunju 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi fl-ewwel lok u *in linea* preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jiġu msejsa l-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, l-esponenti jeċepixxu illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-propjetà’ in kwistjoni. Dan qiegħed isir b’riżerva għal preżentata ta’ eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi preżentata;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jingħad li l-esponenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) fil-perjodi rilevanti u għalhekk ir-raba’ talba li tipprevedi sitwazzjoni fejn ma jiġix sodisfatt it-test tal-mezzi għandha tiġi miċuda;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli *ai termini* tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

4. Illi finalment, jekk kemm-il darba li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f’rata anqas mir-rata massima ta’ 2% stabbilita fil-

liġi, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord illi jiffissa. Illi inoltre', dan l-umli Bord m'għandux jippermetti li jkunu introdotti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 2022 fejn l-intimati wettqu 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 Alistair Avallone u l-Perit Robert Fenech, 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 tal-fond 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jirrizulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni causa mortis ippublikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fis-17 ta' Frar 2022, ir-rikorrenti

akkwistat il-fond de quo mill-poter ta' oħtha Anne Borg, li ġiet nieqsa fil-31 ta' Marzu 2021.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-fond jinkera lill-intimati versu l-kera ta' €209 fis-sena u dan a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u mid-dikkjarazzjoni magħmulha. B'hekk, abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament sid il-kera tal-propjetà *de quo* u li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Emmanuel Grech u Dolores Grech kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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(6) 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 Emmanuel Grech u Dolores Grech ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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' Townhouse qadima b'faċċata wiesgħa. Il-fond jinsab ftit passi 'l-bogħod mill-bażilika ta' Sant Elena. Il-fond huwa fi stat *finished*. Il-finituri eżistenti tad-dar huma qodma u għandhom bżonn ta' *refurbishment*. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Il-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu (i) kunsiderazzjoni ta' property comparison method; (ii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati mal-*upgrade* tal-post biex jiġi tal-livell għall-istandards mfittxija u llum, kif ukoll il-possibbiltà li l-fond jiġi estiż billi jinbena sular ieħor fl-ewwel sular u sular irtirat fuqhom sabiex id-dar tkun ikbar u aktar komda huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fl-istat li jinsab fih fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 u ta' tliet mitt elf Ewrp (€300,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-intimati Emanuel u Dolores Grech huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 326, Bwieraq Street, Birkirkara u konsegwentement jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira;

[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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond li jinsab 326, Bwieraq Street, Birkirkara 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 Emanuel Grech u Dolores Grech għal-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji 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