BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 720/2021 LC

ANTHONY CASSAR (K.I. 1065246M)

VS

ANTOINETTE CAUCHI (K.I. 0089453M)

u

L-AWTORITA TAD-DJAR BĦALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Cassar (K.I. 1065246M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimata Cauchi tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimata Cauchi għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 87, Triq Ġużè Pace, il-Ħamrun;

II. Jordna, f'każ li l-intimata Cauchi ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Cauchi mill-fond bin-numru 87, Triq Ġuże Pace, il-Ħamrun, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

III. 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 fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 87, Triq Ġuże Pace, il-Ħamrun.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata fl-ismijiet: Anthony Cassar vs Avukat tal-Istat et., għad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku 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; u (iv) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi minkejja li l-intimata Antoinette Cauchi ġiet debitament notifikata hija naqset milli tippreżenta r-risposta tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-21 ta' Ottubru 2021, l-intimata wettqet 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 Karl Cutajar u l-Perit David Anastasi, 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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi huwa l-propjetarju tal-fond numru 87, Triq Ġużè' Pace, il-Ħamrun. Mill-kopji ta' diversi riċevuti[1] fir-rigward tal-ħlas tal-kera, jirriżulta illi l-kera preżentement titħallas lil Anthony Cassar. L-intimata stess fl-affidavit[2] tagħha, tikkonferma illi s-sid tal-kera huwa r-rikorrenti Anthony Cassar.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-provi appena imsemmija, u fid-dawl tal-

[1] Dok. "XY4" sa "XY7" a fol. 63 sa 67 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 59 tal-atti proċesswali.

istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi dan il-fond huwa mikri lill-intimata Antoinette Cauchi, liem kirja ilha fis-seħħ ferm qabel is-sena 1995, versu l-kera preżenti ta' mitejn u ħamsa u tmenin ewro fis-sena (€285). L-intimata fl-affidavit[3] tagħha tikkonferma illi hija twieldet fil-fond *de quo* u ilha tirrisjedi f'dan l-istess fond għal 69 sena. Il-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, jikkonfermaw illi l-ħlas tal-kera fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri, mis-sena 2010, sar mill-intimata Antoinette Cauchi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Antoinette Cauchi hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Antoinette Cauchi, kkalkolat 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 ta' Antoinette 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

[3] A fol. 47 tal-atti proċesswali.

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 Antoinette Cauchi **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 sitwat fuq żewġ livelli bl-arja tiegħu. Il-fond jinsab fi stat *finished*. Il-finituri huma qodma imma użabbli u ġeneralment f'kundizzjoni tajba. Il-maġġoranza tal-ħitan kif ukoll is-soqfa huma miżbugħa bil-*waterpaint*. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, 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. Jilqa' l-ewwel talba u jidditermina illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tal-kapital tad-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u għalhekk l-intimata Antoinette Cauchi għandha jedd

[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).

li tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 87, Triq Ġużè' Pace, il-Ħamrun.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 87, Triq Ġużè' Pace, il-Ħamrun 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-intimata Antoinette Cauchi għal-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' 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