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

Rikors Nru: 696/2021 LC

KAREN CACHIA
(K.I. 136979M)

vs

JOSEPH SALIBA (K.I. 207855M)

ELIZABETH SALIBA (K.I. 697757M)

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

(BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Karen Cachia fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimati jgħaddux mit-test tal-mezzi hekk kif stipolati skond l-Att XXIV tas-sena 2021;

II. Jiddetermina illi f'każ negattiv li l-intimati ma jgħaddux minn dan it-test, il-Bord jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji u opportuni sabiex l-intimati jiżgombraw mill-imsemmi fond wara li jagħti perjodu ta' mhux iktar minn sentejn

(2) lill-intimata għal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi l-kumpens xieraq għal perjodu pagabbli lir-rikorrenti;

III. Jiddetermina f'każ fejn l-intimati jissodisfaw il-kriterji tal-assi u l-kapital kif imsemmi mill-istess Att XXIV tal-2021, l-istess Onorabbli Bord jiffissa l-kera xieraq hekk kif provdut fil-Artikolu 4A tal-istess Att billi jiġi stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo okkorrendo b'nomina ta' perit tekniku mill-istess Onorabbli Bord u dana sabiex jiġi stabilizzat [sic][recte: stabbilit] il-kera xieraq sa mhux iktar mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) abbażi l-valur fattwali mill-1 ta' Jannar 2021.

IV. Jordna sabiex iż-żieda għal tali kera tkun applikabbli mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors hekk kif stipulat skont il-liġi b'riżerva illi jekk ikun il-każ, l-istess rikorrenti tkun tista' titlob kwalsiasi awment ieħor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil ieħor fil-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirjiet.

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll kull dritt spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati u/jew jekk ikun il-każ, kontra l-Awtorità tad-Djar.

Ra r-risposta tal-intimati datata s-16 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi: (i) huma jgawdu l-fond de quo b'titolu ta' kera u ilu mikri għandhom għal aktar minn 40 sena versu l-kera ta' €384 fis-sena; (ii) huma qatt ma kienu morużi fil-pagament tal-kera u r-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-8 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha

tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha 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; (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-21 ta' Ottubru, 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 Vincent Buhagiar u l-Perit Robert Vella 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-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 tal-

kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond de quo u dan in forza tal-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor James Grech fid-9 ta' April 2021[1] mill-poter tal-ġenituri tagħha Costantino Borg u Maira Camen Borg. Illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimati Saliba sa minn Lulju 1978[2] u għadha hekk mikrija sal-ġurnata tal-lum.[3]

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, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Saliba u Elizabeth Saliba 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(6) u 5(5) rispettivament 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(5) u 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

[1] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.

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 Joseph Saliba u Elizabeth Saliba **ma jeċċedux** 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'dar mibnija fuq żewġ sulari. Il-ħitan huma mibnija bil-ġebel u s-soqfa huma tal-konkos rinfurzat. Il-fond jinsab f'kondizzjoni tajba ta' manutensjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċerta postijiet. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li għamlu dak kollu li titlob l-arti, b'konsiderazzjoni tal-punti msemmija fir-rapport tagħhom u kif ukoll il-valur tal-propjetà fil-preżent, huma jistmaw il-valur tal-fond fis-somma ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

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

[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).

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’ erbat’ elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Joseph Saliba u Elizabeth Saliba jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f’numru 31, “Bologna”, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera għall-

ammont ta' erbat' elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena u jordna lill-intimati Joseph Saliba u Elizabeth Saliba jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba.

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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur