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

Rikors Nru: 445/2021 LC

CARMELO GATT (K.I. 305754M) U
JOSEPH GATT (K.I. 261251M)

vs

GEORGE GRECH (K.I. 711657M) U MARTU

CARMEN GRECH (K.I. 356463M) U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 26 ta' April, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Gatt (KI 305754M) u Joseph Gatt (KI 261251M) datat il-5 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrivedi l-kera tal-fond ossia d-dar, bin-numru mija u wieħed (101) bl-isem ta' 'Windsor' fi Triq Stiefnu Żerafa ġewwa l-Marsa, mikri llum bil-kera ta' ħames mija u sittin ewro (€560) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem f'rati ta' mitejn u tmenin ewro (€280) għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-

valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

II. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi, jippermetti lill-intimati sabiex jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni;

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati George Grech u Carmen Grech, datata l-20 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) huma jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (ii) illi m'għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kirja imħalsa mill-intimati tenut kont tad-dħul u l-mezzi limitati tagħhom; (iii) illi jekk dan il-Bord jiffissa awment fil-kirja, il-Bord għandu jqis il-benefikati estensivi li saru mill-istess intimati; (iv) illi jekk dan il-Bord se jiffissa kirja ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tali żieda għandha tkun tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment; u (v) illi l-intimati qegħdin jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-

Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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 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 tat-23 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 Karl Cutajar u l-Perit Valerio Schembri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema’ x-xhieda;

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 jinneċessità 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 mill-Att ta' Dikjrazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef nhar it-30 ta' Diċembru 1993, jirrizulta illi r-rikorrenti huma s-sidien tas-*subutile dominju* temporanju għaż-żmien li fadal ta' circa wieħed u sittin (61) sena tad-dar żgħira l-Marsa, f'Zerafa Street, numru mija u wieħed (101) bl-isem ta' "Windsor"[1]. Fl-affidavit tiegħu[2], Joseph Gatt, jikkonferma illi huwa flimkien ma' ħuh Carmelo Gatt, huma l-uniċi sidien tal-fond in kwistjoni, liema fond huwa soġġett għar-rata ta' ċens annwu u temporanju ta' €5.68, għaż-żmien li fadal ta' madwar wieħed u sittin (61) sena u liema fond wirtuħ mill-poter ta' missierhom Edward Gatt. Hu jikkonferma li dan il-fond ilu mikri lill-intimati George Grech u martu Carmen Grech għal diversi snin, qabel ma miet missierhom, u għalhekk din hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, tas-sena 1995. Dan l-istat ta' fatt ġie kkonfermat ukoll minn Carmelo Gatt fl-affidavit tiegħu[3].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef nhar it-30 ta' Diċembru 1993, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-intimati George u Carmen Grech huma l-inkwilini tal-fond u huma jħallsu l-kera ta' ħames mija u sittin ewro (€560) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem f'rati ta' mitejn u tmenin ewro (€280) kull l-ewwel (1) jum ta' Mejju u kull l-ewwel (1) jum ta' Novembru. Kopja tal-ktieb tal-kera ġiet esebita fl-atti[4], liem kopja tikonferma illi l-intimat George Grech

---

[1] Ara fol 6., para. 5 tad-Dikkjarazzjoni Causa Mortis ppreżentata bħala dok "CG1".
[2] Dok "EC 1" a fol. 42 tal-atti proċesswali
[3] Dok "EC2" a fol. 44 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "EG2" a fol. 11 et seq tal-atti proċesswali.

huwa l-inkwilin tal-fond, u li l-kirja hija fl-ammont indikat mir-rikorrenti fir-rikors promutur.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwlilini u ma ġietx ikkontestata u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati George u Carmen Grech huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati George u Carmen Grech 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 tal-intimati Grech, kkalkolat 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 George u Carmen Grech ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'*townhouse* li tinsab f'waħda mit-toroq arterjali, Triq Stiefnu Zerafa, il-Marsa u jintuza bħala abitazzjoni. Il-fond huwa mqassam fuq tlett livelli. Is-sular ta' isfel hu elevat b'żewġ tarġiet minn fuq wiċċ il-bankina, filwaqt li l-ewwel u t-tieni sular huma aċċessibbli permezz ta' taraġ tal-ġebel li jitla' minn ġo tromba tat-taraġ. Il-fond jinsab f'żona residenzjali u iż-żona ta' madwar is-sit għandha limitazzjoni tal-għoli ta' tliet sulari mingħajr semi-basement. Il-fond għandu bżonn ta' manutenzjoni regolari f'diversi kmamar u fil-bitħa ta' wara fejn jidher li hemm ħsarat strutturali estensivi, kif ukoll fil-fond in ġenerali sabiex ikun aċċertat l-abbitabilità tal-propjetà.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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**[5]**,** 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*

[5] **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).

> *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’ 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ erbat’ elef, mitejn u ħamsin Ewro (€4,250) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta’ din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m’huwiex f’posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f’ 101, “Windsor” Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati George u Carmen Grech lir-rikorrenti Carmelo Gatt u Joseph Gatt għal-ammont ta’ erbat’ elef, mitejn u ħamsin Ewro (€4,250) fis-sena u jordna lill-

intimati George u Carmen Grech iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat