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

Rikors Nru: 499/2021 LC

BRIDGET CALLEJA (K.I. 660761M)

vs

AWTORITÀ TAD-DJAR
ANTHONY GATT (K.I. 484752M)
THERESA GATT (K.I. 799556M)

Illum, 2 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Bridget Calleja (K.I. 660761M) datat id-19 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Anthony Gatt (K.I. 484752M) u Theresa Gatt (K.I. 799556M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 40, Triq Ġanni Benċini, Tas-Sliema, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid l-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati

jkomplu jokkupaw d-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;

II. Jornda li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Anthony Gatt (K.I. 484752M) u Theresa Gatt (K.I. 799556M) 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-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020;

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 40, Triq Ġanni Benċini, tas-Sliema u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Anthony Gatt (K.I. 484752M) u Theresa Gatt (K.I. 799556M) ma tissodisfawx 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 u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021;

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt datata t-18 ta' Ottubru 2021 fejn eċċepew, sommarjament, illi (i) r-rikorrenti

għandha ġġib prova suffiċjenti għat-titolu tagħha fuq il-fond; (ii) huma jaqblu mal-ewwel talba attriċi u l-Bord għandu jgħaddi biex jilqagħha; (iii) huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq; (iv) huma jissosidfaw bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (v) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulat mil-liġi; (vi) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond; (vii) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimati f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond de quo u (viii) il-posizzjoni tagħhom hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa' l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 ta' Ottubru 2021 fejn eċċepiet, sommarjament, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Philip Grima, (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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 tad-09 ta' Settembru, 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;

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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati Anthony u Theresa Gatt humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi in sostenn tat-titolu tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat mar-rikors promotur Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza nhar id-19 ta' Jannar 1985[1]. F'dan l-Att hemm indikat illi r-rikorrenti, flimkien ma ħutha, wirtu mill-poter tan-nanniet paterni tagħhom Philip u Helen Agius. Filfatt, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll it-testment unica charta tagħhom redatt min-Nutar Dottor Victor Bisazza tal-15 ta' Jannar 1973[2], liema testment jistipola fis-sitt artikolu tiegħu[3] illi t-testaturi istitwixxu u nnominaw bħala eredi universali, propjetarji u padruni assoluti tal-ġid kollu tagħhom lin-neputijiet tagħhom kollha, ulied il-mejjet Wilfred Agius u li fosthom hemm ir-rikorrenti.

Illi l-Bord jinnota li r-rikorrenti ppreżentat biss <u>parti</u> mill-Att ta' Diviżjoni appena msemmi, liema parti l-anqas biss issemmi xejn mill-porzjon li ngħatat lilha u lanqas biss issemmi l-fond *de quo*. Filfatt, il-parti mill-Att ta' Diviżjoni ppreżentata tiffoka biss fuq sehem

[1] Ara dok "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[3] Ara fol. 7 tal-atto pro

oħt ir-rikorrenti, senjatament Marie Mifsud. Il-Bord ma jistax jistrieħ fuq dan l-Att bħala prova tat-titolu ta' kera li r-rikorrenti qed tivvanta li għandha. B'dawn id-dokumenti f'idejħ, il-Bord jista' jistabbilixxi li r-rikorrenti wirtet lil Philip u Helen Agius, però ma jistax jitabbilixxi jekk dan il-fond jifformax parti mill-patrimonju tagħhom *o meno*.

Illi l-unika prova li tressqet biex torbot il-kirja tal-propjetà *de quo* mal-allegazzjoni li r-rikorrenti hija sid il-kera hija skrittura privata fejn ħu r-rikorrenti, senjatament Raymond Agius, ikkonċeda lill-intimat Anthony Gatt l-appartament bl-isem ta' "St. Raymond", formanti parti minn blokk appartamenti magħruf bħala "Imperial Buildings", f Rudolph Junction, Gżira, għall-perjodu ta' 15-il sena b'effett mill-1 ta' Ġunju 1982[4].

Illi din l-iskrittura privata hija ffirmata minn Raymond Agius fil-kapaċità tiegħu ta' amministratur tal-assi ereditarji ta' Philip u Helen Agius. Illi din il-kapaċità tiegħu hija konformi mat-tielet paragrafu tas-sitt artikolu tat-testment sopra msemmi, fejn it-testaturi ordnaw illi l-amministrazzjoni tal-assi ereditarji tagħhom għandha tkun fdata f'idejn Raymond Agius sakemm issir id-diviżjoni tal-assi jew sakemm l-iżgħar fost l-eredi tagħlaq tmintax-il sena, skont liema sseħħ l-aħħar.[5]

Illi r-rikorrenti, f'tentattiv li toħloq *nexus* bejnha u bejn l-intimati tippreżenta wkoll lista ta' pagamenti ta' kera li saru mill-intimati bejn l-1 ta' Marzu 1985 u l-31 ta' Awwissu 2021.[6] Dan l-elenku, madanakollu, ma jagħti ebda ħjiel ta' l-awtur tiegħu jew jekk il-kera kienitx qed tiġi mgħotija lir-rikorrenti. Min-naħa l-oħra, dan l-istess elenku jikkonferma li l-fond "St. Raymond", Rudolph Junction Gżira, huwa l-istess fond *de quo* li llum iġib l-indirizz "40, Triq Ġanni Benċini, Sliema" u dan abbażi tal-fatt li hemm kontinwità ta'

[4] Ara dok "D" a fol. 19 tal-atti proċesswali.
[5] Ara fol. 8 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok "E" a fol. 22 tal-atti proċesswali.

pagamenti fuq l-istess propjetà mill-intimat Antony Gatt kif hemm indikat.

Ikkonsidra;

Illi l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għall-lokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, **G. Cian u A. Trabucchi** jsostnu li[7]:

> *"La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione."*

Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu.

Illi fir-rigward tat-titolu ta' kera, l-intimati ddikkjaraw fir-risposta tagħhom illi l-ewwel talba tar-rikorrenti, ċioè dik fejn il-Bord

[7] Commentario Breve al Codice Civile, G. Cian e A. Trabucchi, CEDAM, 2020, §1571.XIV

jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati Anthony u Theresa Gatt jiġu dikkjarati bħala inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 40, Triq Ganni Bencini, Sliema għandha tiġi milqugħa minn dan il-Bord. Fil-fehma tal-Bord u fid-dawl ta' l-insenjament appena espost, l-ammissjoni indiretta tal-intimati illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti f'dan il-fond hija prova tajba u suffiċjenti sabiex il-Bord jiddetermina illi r-rikorrenti hija, effettivament, sid il-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif diġà msemmi, l-intimati jaqblu mal-ewwel talba tar-rikorrenti, ċioè li l-Bord jiddikkjarhom bħala inkwilini tal-fond *de quo* ai termini tal-Artikoli 3 *et seq* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Di più, fl-eċċezzjonijiet tagħhom huma jiddikkjaraw ukoll li jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq.

Fil-fehma tal-Bord, dawn iż-żewġ dikjarazzjonijiet huma bażi biżżejjed sabiex l-intimati jiġu konsidrati bħala l-inkwilini tal-fond *de quo* u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt huma tassew l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony u Theresa Gatt 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 tal-intimati, 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(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 ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti minn *maisonette* fil-livell ta' semi-basement bin-numru 40, ġewwa Triq Ġanni Benċini, Sliema. L-aċċess għall-fond huma mill-imsemmija triq tramite numru ta' turġien għal isfel. Il-kostruzzjoni tal-fond tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-ħadid midfunin u xorok. Is-soqfa huma fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-paviment intern huwa bil-madum taċ-ċeramika filwaqt li l-bitħa hija pavimentata b'*patterned cement tiles*. L-aperturi huma tal-injam u *aluminium*. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni.

Il-periti, minbarra li kkonsidraw dak kollu redatt fir-rapport tagħhom, huma kkonsidraw ukoll il-fatti li (i) il-valutazzjoni saret f'Novembru 2021; (ii) il-propjetà mertu tal-kawża ġiet stmata fl-2021; (iii) fid-data tal-valutazzjoni, il-propjetà kienet qed tintuża bħala residenza; (iv) sabiex saret il-valutazzjoni, l-periti użaw il-*comparison method*; (v) fid-data tal-valutazzjoni il-periti ma kellhomx kunflitt ta' interess.

Tenut kont ta' dan kollu, il-periti, ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistmaw il-valur tal-propjetà *de quo* bħala fond ta' abitazzjoni, liberu u frank, fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mija u għoxrin elf ewro (€120,000).

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**[8] **,** 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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera b'perċentwali ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elf, disgħa mija u għoxrin ewro (€1,920) fis-sena.

Deċide:

[8] **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).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt huma l-inkwilini tar-rikorrenti Bridget Calleja fil-fond 40, Triq Ġanni Benċini, Sliema;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 40, Triq Ġanni Benċini, Sliema, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.6% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt lir-rikorrenti Bridget Calleja għall-ammont ta' elf, disgħa mija u għoxrin ewro (€1,920) fis-sena u jordna lill-intimati Anthony Gatt u Theresa Gatt iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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