BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 513/2021 LC

ANTHONY GATT (K.I. 21439G) **U**
MARIA ROSARIA GATT (K.I. 679838M)

vs

MARIO BROWN
(K.I. 73054M)

Illum, 10 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Gatt (K.I. 21439G) u ta' Maria Rosaria Gatt (K.I. 679838M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Fl-ewwel stadju b'applikazzjoni tad-dispost tas-subinċiż '6' tal-Artikolu 4A wara li jisma l-partijiet brevement inkluz kull evidenza li jikkonsidra relevanti, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors;

II. Sussegwentement, fid-deċiżjoni finali tiegħu japplika d-dispost tas-sub-artikolu 2 ta' l-imsemmi Artikolu 4A tal-Kap 69 u jirrivedi l-kera tal-fond numru mija u tmienja u għoxrin (128) Triq tal-Borg, Paola, Malta, sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021, sal-massimu stabbilit mil-liġi u jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost l-oħrajn jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni straordinarja fil-fond fuq l-inkwilini;

III. F'każ li l-intimat inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi stabilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn sabiex il-fond lokat jiġi vakat favur l-esponenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti inkluż kontra l-Istat.

Ra r-risposta tal-intimat Mario Brown, datata il-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa jaqbel li huwa jikri l-fond de quo u ilu jagħmel hekk għal għexieren ta' snin; (ii) huwa ġuvni u pensjonant u jipperċepixxi dħul minimu ħafna; (iii) illi huwa jgħix abbażi tal-pensjoni; (iv) illi huwa m'għandu l-ebda fond alternattiv; u li (v) huwa m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond *de quo*.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-26 ta' Novembru 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) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iii) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-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-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Joseph Saliba 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 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mit-testment magħmul minn Vincenza Formosa fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar nhar it-23 ta' Settembru 1985[1] jirriżulta li t-testatriċi ħalliet lil bintha Maria Rosaria Gatt, b'titolu ta' legat konsegwibbli wara mewtha, in-nofs indiviż tat-terran numru mija u tmienja u għoxrin (128) Tal-Borg Street, Raħal Ġdid. Permezz ta' l-Att ta' kompro-vendita ippublikat Min-Nutar Dottor Herbert Cassar, fid-9 ta' Diċembru 1998 [2] ir-rikorrenti *in solidum* akkwistaw nofs indiviż tat-terran *de quo*. Illi għalkemm ma tressqux ir-riċerki testamentarji jew il-*causa mortis* tad-defunta Vincenza Formosa għall-finijiet ta' kompletezza tat-titolu tar-rikorrenti derivanti, l-eżerċizju li jrid jagħmel il-Bord f'din it-tip ta' kawża m'huwiex wieħed dikkjaratorju rigwradanti t-titolu, iżda sempliċiment għall-kostatazzjoni li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-kera *de quo.* F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti preżentaw kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond in kwistjoni, kemm għall-perjodu l-kera kienet titħallas minn missier l-intimat kif ukoll għall-perjodu meta bdiet titħallas mill-intimat innfisu.

B'hekk, abbażi tal-atti u d-dokumenti preżentati, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentement lill-intimat għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn ewro (€200) fis-sena, liema kirja bdiet ferm qabel is-sena 1995, meta l-kirja kienet favur il-ġenituri tal-intimat. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond skond il-Liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess fir-

---

[1] Dok 'AG 1' ppreżentat fil-21 ta' Marzu 2022.
[2] Dok 'AG 2' ppreżentat fil-21 ta' Marzu 2022.

risposta tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mario Brown huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Mario Brown ikkalkolat 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 tal-intimat Brown, 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.

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-intimat Mario Brown ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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'*maisonette* li għandu aċċess dirett mit-Triq tal-Borg, Paola. Il-propjeta' hija mibnija qabel l-1967 u fiha kejl ta' madwar 81.9 metru kwadru.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta' u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond de quo huwa ta' mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€125,000).

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**[3]**,** 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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u mitejn u ħamsin ewro (€2,250) fis-sena.

[3] **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).

Ikkonsidra,

Illi fl-ewwel talba tagħom, ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex jordna l-awment tal-kera pendente lite ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Illi waqt l-andament tal-proċeduri ħadd mill-partijiet ma ressaq provi jew xehed fir-rigward ta’ din it-talba. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi fit-tieni talba attriċi, ir-rikorrenti jitolbu lill-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi, fost l-oħrajn, jgħaddi l-obbligi kollha rigward il-manutensjoni straordinarja fil-fond fuq l-inkwilini.

Illi l-binarji li fuqhom hija arġinata l-azzjoni *de quo* jemerġu mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Illi din l-azzjoni hija waħda speċifika ħafna u tolqot l-awment tal-kera sa massimu ta’ 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ. Illi b’hekk, it-talba għall-inverżjoni tal-obbligi ta’ manutensjoni kif stabbiliti bl-Artikolu 1540 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta ma taqax fil-parametri tal-azzjoni odjerna. Fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn ta’ din it-talba u għalhekk il-Bord ser jgħaddi biex jiċħadha.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba għall-awment tal-kera *pendente lite*;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru mija u tmienja u għoxrin (128) Triq tal-Borg, Raħal Ġdid, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Mario Brown lir-rikorrenti *in solidum* għall-ammont ta' elfejn u mitejn u ħamsin ewro (€2,250) fis-sena, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn jintalab li l-obbligi kollha rigward manutenzjoni straordinarja tal-fond jgħaddu fuq l-inkwilin;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u ta' l-Awtorita' 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

Kopja informali ta' Sentenza.