Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 782/2021 LC

Antoinette Gatt Rutter (K.I. 936747M) f'isimha u f'isem uliedha John Gatt Rutter (K.I. 60571M) u Sarah Kallasch (K.I. 190372M);
Rachel Percival (K.I.031958M) u
l-Avukat Dr. Peter Caruana Galizia in rappreżentanza tal-assenti John Gatt Rutter (Passaport Malti Numru 1307515) u tal-assenti Angela Flintoft (Passaport Malti Numru 1124104)

vs

Daphne Louros
(K.I. 45481A)

Illum, 23 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antoinette Gatt Rutter f'isimha u f'isem uliedha John Gatt Rutter u Sarah Kallasch; Rachel Percival u l-Avukat Dr. Peter Caruana Galizia in rappreżentanza tal-assenti John Gatt Rutter u tal-assenti Angela Flintoft fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiffissa l-kera bażat fuq il-kriterji tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021;

II. Jew alternattivament u fil-każ li l-intimata ma tgħaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha a tenur tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 fi żmien sentejn u tiffissa l-kumpens għall-okkupazzjoni li għandha titħallas lill-esponenti għall-okkupazzjoni sad-data tal-iżgumbrament.

Bl-ispejjeż.

Ra r-risposta tal-intimata Daphne Louros, datata is-16 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw il-mandat li permezz tagħhom qiegħdin jidhru u jaġixxu f'isem ħaddieħor; (ii) illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (iii) illi hija l-inkwilina tal-fond 45, Apt 5, Triq l-Ordinanza Valletta taħt titolu validu ta' kera; (iv) illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi; (v) illi hija għandha mezzi limitati u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (vi) illi hija m'għandhiex tbati spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri.

Ra r-rikors tal-Awtorità tad-Djar fejn talbet li tingħata permess sabiex tippreżenta r-risposta tagħha, liema risposta ġiet ippreżentata fil-24 ta' Mejju 2022 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) is-sidien għandhom jipproduċu l-*causa mortis* tal-awturi tagħhom fit-titolu; (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; (v) il-periti maħtura għandhom jagħtu l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ kif ikun fl-1 ta Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors u b'hekk il-valur għandu jkun tal-

fond kif qed jiġi mikri u mhux ta kif jista' jiġi żviluppat; u (vi) 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-proprjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Mark Camilleri 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-intimata hijiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-kuntratt ta' diviżjoni datat it-2 ta' Diċembru 1992 ippublikat minn-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin[1], jirriżulta illi l-fond 45,

[1] Dok 'AGR5', preżentat fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2022, a fol 20 tal-atti proċesswali.

Apt 5, Triq l-Ordinanza Valletta ġie assenjat lil John Gatt Rutter, Angela Flintoft u Joseph Gatt Rutter. Joseph Gatt Rutter ġie nieqes u martu Antoinette Gatt Rutter u uliedu John Gatt Rutter u Sarah Kallasch; Rachel Percival wirtuh skond il-liġi peress li huwa miet ab intestato[2].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreati mill-Att Pubbliku appena msemmi u d-dokumenti preżentati fir-rigward tas-suċċessjoni ta' Joseph Gatt Rutter. B'hekk, abbażi tal-att u d-dokumenti hawn fuq indikati, 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 lill-intimata għal skop residenzjali bil-kera ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) fis-sena, liema kirja bdiet ħafna qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena 1995 favur omm l-intimata. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond skond il-Liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwlilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Daphne Louros hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Daphne Louros ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[2] Ara Dok 'AGR6' u 'AGR7' a fol 33 u 35 rispettivament tal-atti proċesswali.

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Louros, 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-intimata Daphne Louros ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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'appartament li jinsab fir-raba' sular fi blokka appartamenti mifruxa fuq erba' sulari, liema appartament huwa aċċessibli minn taraġ intern u mingħajr passenger lift, fil-belt Valletta. L-appartament jinsab f'kundizzjoni adegwata għalkemm il-finituri u s-servizzi huma antikwati u jeħtieġu moderniżżar għall-ħtiġijiet tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond de quo huwa ta' ħames mitt elf ewro (€500,000).

Ikkonsidra;

Illi l-ħames eċċezzjoni mogħtija mill-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta in statu et temin tgħid testwalment hekk: *"Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiġ isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku rid hekk il-leġislatur kien jgħid hekk."*

Illi din l-eċċezzjoni hija maqsuma f'żewġ elementi: l-ewwel element hu li l-valutazzjoni mill-periti għandha tkun marbuna mad-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors. Fuq din l-ewwel parti tal-eċċezzjoni ftit hemm xi tgħid peress li l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola b'mod ċar li l-kriterju li għandu jkun adoprar huwa il-"*valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar* ***tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors*****"**

Rigward it-tieni element tal-eċċezzjoni, l-Awtorità intervenuta tgħid li fil-valutazzjoni m'għandux jingħata kont tal-potenzjalità tal-fond, iżda biss tal-fond kif jinsab strutturalment fid-data tal-kera. Hi tgħid li kieku l-leġiżlatur ried li jittieħed anke l-potenzjal, kieku kien jgħid hekk.

Illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 jistipola li l-valutazzjoni tal-fond trid tkun ibbażata fuq il-"*valur liberu u frank fis-suq miftuħ*". Fil-fehma tal-Bord, dan ifissier li fil-valutazzjoni tal-fond, il-periti għandhom jikkonsidraw il-fond bħallikieku kien (i) vakanti u (ii) mqiegħed fuq is-suq miftuħ. Illi mid-diċitura ta' din il-frażi jirriżulta li l-mettrika li għandha tintuża mil-periti fil-valutazzjoni tagħhom hija dik ta' propjetà vakanti mpoġġija għall-bejgħ fis-suq miftuħ. Illi hija bażilari li meta propjetà titpoġġa fuq is-suq miftuħ, il-prezz tagħha ma jkunx limitat biss għall-konfigurazzjoni strutturali tagħha iżda jkun jinkludi

wkoll il-potenzjali li jista' talvolta jkollha. Illi b'hekk, fil-fehma tal-Bord, bil-kliem "fis-suq miftuħ" il-leġislatur qiegħed jinkludi wkoll kwalunkwe potenzjal għal żvilupp li jista' jkollha l-propjetà in kwistjoni.

B'hekk, ladarba l-valutazzjoni tal-periti fil-każ *de quo* jinkludi dan il-potenzjal, il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-valur mogħti lill-fond.

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

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tmient' elef u ħames mitt ewro (€8,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata eċċepiet illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw il-mandat li bis-saħħa tiegħu qiegħdin jidhru u jaġixxu f'isem ħaddieħor. Illi l-Bord jinnota illi ġew preżentati erba' prokuri, senjatament żewġ prokuri[4] ta' John Gatt Rutter u ta' oħtu Sarah Kallasch favur ommhom Antoinette Gatt Rutter, prokura[5] oħra ta' John Gatt Rutter illi permezz tagħha huwa nnomina lill-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia bħala mandatarju tiegħu kif ukoll prokura ta' Angela Flintoft illi permezz tagħha hija nnominat lill-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia. Għalhekk fid-dawl tal-erba' prokuri imsemmija, dan il-Bord huwa ċert illi r-rikorrenti Antoinette Gatt Rutter u l-Avukat Dottor Peter Caruana Galiza huma mandatarji tal-assenti John Gatt Rutter (K.I. 60571M) u Sarah Kallasch (K.I. 190372M), John Gatt Rutter (Passaport Malti Numru 1307515) u ta' Angela Flintoft (Passaport Malti Numru 1124104) rispettivament. Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata qiegħda tiġi miċħuda peress li hija sorvolata.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond 45, Apt 5, Triq l-Ordinanza Valletta, 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-intimata

[4] Dok 'AGR 1' u 'AGR2' a fol. 16 u 17 rispettivament tal-atti proċesswali.
[5] Dok 'AG3' a fol. 18 tal-atti proċesswali.

Daphne Louros għal-ammont ta’ tmint’ elef u ħames mitt ewro (€8,500) fis-sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodissfa it-test tal-mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità 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