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

Rikors Nru 517/21 LC

ANTONIO ABELA (K.I. 261256M)
ALVIN GATT (K.I. 218479M)
MALCOLM GATT (K.I. 230882M)

vs

CHRISTINE BORG
(K.I. 482258M)

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonio Abela et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Christine Borg u dan b'applikazzjoni tad-diispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-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 17, Triq Dun Ġużepp Naudi, Ħal Għaxaq b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u jordna lill-intimata tħallas lill-esponenti l-kera ħogħla hekk kif dikjarat u jordna wkoll li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera skond il-każ; JEW

3. Jordna, f'każ li l-intimata Christine Borg (K.I. 482258M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament ta' Christine Borg (K.I. 482258M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jkunx aktar minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021 u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subbizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedha s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija

m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) 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 (vi) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Christine Borg datata s-26 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) hija m'għandha ebda propjetà oħra għajr fejn tirrisjedi (ii) hija m'għandhiex mezzi sabiex takkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant tiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiċċax barra fit-triq (iii) illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimata, il-benefikati li hija għamlet, l-istat finanzjarju tagħha u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħha

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-09 ta' Settembru, 2021, l-intimata wettqet it-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 Joseph Bondin u l-Perit David Pace 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-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Jonathan Zammit fl-14 ta' Diċembru 2012, il-fond oriġinarjament kien jappartjeni lil Catherine Abela u tagħtu b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, f'ishma ndaqs u ndiviżi, lil uliedha r-rikorrenti Antonio Abela u lil oħtu Maria Carmela Gatt. Illi Maria Carmela Gatt ġiet nieqsa fil-5 ta' Novembru 2017 u permess tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Joe Cilia fit-2 ta' Ottubru 2018, sehema ddevolva b'mod indiviż fuq uliedha Alvin Gatt u Malcolm Gatt.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega jew tikkontradiċi dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti pubbliċi appena msemmija u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond ilu mikri lill-intimata taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan versu l-kera ta' €210 fis-sena. Ilil l-intimati, fir-risposta tagħhom jikkonfermaw ukoll li huma l-inkwilini ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Christine Borg 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata 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(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-intimata Christine Borg ma teċċedix 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'binja b' żewġ sulari f'waħda mit-toroq dojoq ta' Ħal Għaxaq. il-fond huma miżmuma f'kundizzjoni tajba ħafna.

Illi l-periti tal-Bord ibbażat ir-rapport tagħhom fuq il-metodoloġija skont ir-rakkomandazzjonijiet tal-Kamra tal-Periti. huma ħadu konjizzjoni ta' (i) il-fond fl-istat il-konfigurazzjoni preżenti li qiegħed jiġi mikri lill-inkwilini (ii) il-kobor tal-fond u l-lok (iii) proprjetà għandha area ta' ċirka 130m kwadru. il-valur tas-suq ta' proprjetajiet komparabbli, wara illi l-esponenti kkunsidraw l-istat ta' manutenzjoni, finituri, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank jammonta għal mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

Ikkonsidra;

Illi waqt il-ġbir tal-provi, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport peritali redatt mill-perit Mario Scicluna u datat it-22 ta' Frar 2022, liema rapport jistma l-fond *de quo* fl-istat preżenti li qiegħed fi fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000), filwaqt jekk il-fond jiġi ameljorat, il-valur jogħla għal tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

Illi rigward il-perizji, il-Bord jagħmel referenza għall-Arikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"**23.** (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
> *... omissis...*

> *Iżda wkoll iċ-chairman jista’, minflok ma jassenja żewġ (2)membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.”*

Kif ukoll għall-Artikolu 23(3) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta li jistipola li:

> *“(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f’xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.”*

Illi mill-atti proċesswali ma jirriżultax li l-partijiet qablu li l-Bord għandu jistrieħ fuq ir-rapport *ex parte* preżentat u b’hekk il-Bord ma jistax japplika t-tieni *proviso* tal-Artikolu 23(1) appena ċitat fir-rigward tal-imsemmi rapport. Di più, jirriżulta li li l-membri tekniċi tal-Bord kienu unanimi fir-rapport tagħhom u b’hekk il-Bord huwa obbligat, ai termini tal-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 li joqgħod fuq ir-rapport tal-membri tekniċi. B’hekk, ir-rapport ex parte ppreżentat mir-rikorrenti ser jiġi skartat minn dan il-Bord.

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**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[1] **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' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi kera tal-fond 17, Triq Dun Ġużepp Naudi, Ħal Għaxaq, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Christine Borg għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas

lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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