BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 155/2022 LC

Doris Attard (K.I. 463643M)

vs

Mary sive Marthese Gatt (K.I. 52573M)

Awtorità tad-Djar

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Doris Attard fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Mary sive Marthese Gatt (K.I. 52573M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap.16 u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa

b'referenza partikolari, inter alia għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

2. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 118, Triq San Klement, Żejtun għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda jekk ikun il-każ.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata **Mary sive Marthese Gatt (K.I. 52573M)** tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors.

4. Jordna illi f'każ illi l-intimata **Mary sive Marthese Gatt (K.I. 52573M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju kif stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord mhux aktar tard minn sentejn minn Jannar 2022.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tiġi intavolata.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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 it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Marthese sive Mary Gatt (K.I. 0052573M) tat-13 ta’ Jannar 2023, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperat ruħha mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista’ tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita’ li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta’ dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-esponenti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m’għandhiex tkun ir-rata massima ta’ tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-esponenti, inkluż il-fatt li l-unika mezz ta’ introjtu tagħha huwa minimu.

4. Illi di più, l-esponenti dejjem ottemporat ruħha mal-obbligazzjonijiet tagħha qua inkwilina, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjetà fi stat tajjeb.

5. Illi l-esponenti tikkontendi illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hija waħda ta’ bla ħtija, u f’każ ta’

kwalsiasi reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li għandu jassumi tali responsabbiltà;

6. Illi l-esponenti ma għadhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2022, 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 Stephanie Cassar 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joe Cilia fis-27 ta' Settembru 2005, ir-rikorrenti ġiet assenjata l-fond *de quo* li kien jappartjeni lill-eredita tal-ġenituri tagħha Benigno Gatt, li miet fil-21 ta' Novembru 1967, u Carmela Gatt, li mietet fit-2 ta' Jannar 1998.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati sa minn żmien il-ġenituri tar-rikorrenti u tirrisali għal għexieren ta' snin.

Illi fid-dawl tal-fatt illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary sive Marthese Gatt 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 Mary sive Marthese Gatt 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(4) 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mary sive Marthese Gatt ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-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'terran fi triq residenzjali fiż-Żejtun. Il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni u huwa attrezzat bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu; it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; il-lok fejn tinsab il-propjetà u propjetajiet simili fis-suq (property comparables) huma tal-fehma li l-valur tas-suq jammonta għal mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000).

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**[1]**,** 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-*

[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).

> *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-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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' ħamest' elef u tmien mitt ewro (€5,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond 118, Triq San Klement, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary sive Marthese Gatt għall-ammont ta' ħamest' elef u tmien mitt ewro (€5,800) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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 ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur