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

Rikors Nru: 704/2022 LC

ALBERT CASSAR (KI 765645M) U
MARIELLA CASSAR (KI 644651M)

VS

PAMELA GATT
U
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 10 ta' Ġunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Albert Cassar (KI 765645M) u Mariella Cassar (KI 644651M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond il-liġi u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011 kif emendat minn żmien għal żmien; SL 16.11)

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond u jikkundanna lill-intimata tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dan il-Bord u jagħti

dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa nkluż li jistabbilixxi l-kumpens li għandhu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond sakemm trodd il-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lir-rikorrenti;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi sabiex l-intimata tibqa' fil-kirja (a) jirrevedi u jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas skond il-liġi fl-ogħla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 159 skond il-każ;

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha neċessarji u opportuni skond il-liġi.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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; (iv) 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 fiha issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin tissodisfa 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 ta' Pamela Gatt (KI 367941M) fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) Preliminarment l-inklużjoni ta l-Awtorita tad-Djar bħala ntimata f'din il-kawża hija irritwa stante li l-obbligu tar-rikorrenti huwa biss ta' notifika, u għalhekk l-Awtorita għandha tiġi mneħħija bħala parti u (ii) fil-mertu l-esponenti tikkwalifika u tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi skond il-liġi kif sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazjoni u għalhekk t-tieni għandha tiġi miċħuda.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 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 Maria Roberta Mallia u l-Perit Ivan Cachia, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' akkwist tal-11 ta' Jannar tas-sena 1988, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, ir-rikorrenti akwsitaw il-fond bin-numru uffiċjali wieħed (1) bl-isem 'Capriglio' fi Triq Don Bosco, Sliema.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti, huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

[1] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.

Illi permezz tal-att[2] tal-11 ta' April tas-sena 1962, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, missier l-intimata, *ossia* James Alfred Gatt, kien ġie konċess lilu il-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal ħamsa u għoxrin sena. Kif ddikjarat fir-rikors promotur, l-intimata kompliet il-kera ta' ommha u missierha wara l-mewt tagħhom. Bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, l-intimata preżentat għadd ta' dokumenti bħal kontijiet bankarji tagħha li kollha jikkonfermaw illi l-indirizz postali tagħha huwa propju l-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumentazzjoni preżentati mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Pamela Gatt hija l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Pamela Gatt, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Pamela Gatt, 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(6) 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 Pamela Gatt **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-

[2] Dok. "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar f'kantuniera b'faċċata tagħti fuq Triq Don Bosco u faċċata fuq Triq Ġużè Howard. Il-fond jammonta għal madwar 328 metru kwadru internament u 72 – il metru esternament. Il-finituri tad-dar huma qodma b'partijiet jinstabu fi stat tajjeb u b'partijiet jirrikjedu manutenzjoni. L-istruttura hija magħmula minn ġebel tal-franka, b'soqfa mibnija bix-xorok u travi tal-ħadid.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' disa' mija u ħamest elef ewro (€905,000).

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"*

[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).

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata u tal-età tagħhha, 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' tmintax-il elf u mitt ewro (€18,100) 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 tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru uffiċjali wieħed (1) bl-isem 'Capriglio' fi Triq Dun Bosco, Sliema, 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 Pamela Gatt għall-ammont ta' tmintax-il elf u mitt ewro (€18,100) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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