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

Rikors Nru: 443/2021 LC

CARMELO GATT (K.I. 305754M) U
JOSEPH GATT (K.I. 261251M)

vs

JOHN ATTARD (K.I. 8664M) U

L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Gatt (KI 305754M) u Joseph Gatt (KI 261251M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrivedi l-kera tal-fond ossia l-appartament bin-numru erbgħa (4), blokka erbgħa u tletin (34), qabel tlettax (13), fi Triq il-Pitkali, ġewwa l-Marsa, mikri llum bil-kera ta' mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) fis-sena, pagabbli nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru ta' kull sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-

sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

II. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni;

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimat John Attard, datata t-22 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn li (i) huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (ii) illi d-dħul u l-kapital tiegħu huwa ferm inqas minn dak maħsub fil-liġi; (iii) fl-awment tal-kera, il-Bord m'għandux jersaq lejn il-massimu;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-15 ta' Settembru 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) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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 t-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 tat-30 ta' Awwissu, 2021, l-intimati wettqu 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 Edgar Caruana Montalto u l-Perit Arielle Agius ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

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-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef nhar it-30 ta' Diċembru 1993, jirrizulta illi r-rikorrenti

huma s-sidien tas-*subutile dominju* perpetwu tal-korp ta' bini numru 13 (illum 34) konsistenti f'kerreja komposta minn sitt appartament internament mmarkati bin-numri minn 1 sa 6[1]. Fl-affidavit tiegħu[2], Carmelo Gatt, jikkonferma illi huwa flimkien ma' ħuh huma l-uniċi sidien tal-fond in kwistjoni, liema fond huwa soġġett għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' €11.18, liema fond wirtuh mill-poter ta' missierhom Edward Gatt. Hu jikkonferma li dan il-fond ilu mikri lill-ġenituri tal-intimat u meta dawn ġew nieqsa, l-kera għaddiet fuq l-intimat. Jikkonferma li din hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, tas-sena 1995. Dan l-istat ta' fatt ġie kkonfermat ukoll minn Joseph Gatt fl-affidavit tiegħu[3].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Francis Micallef nhar it-30 ta' Diċembru 1993, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-intimat John Attard huwa l-inkwilin tal-fond u jħallas il-kera ta' mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) fis-sena, pagabbli nhar l-ewwel (1) ta' Diċembru ta' kull sena. Kopja tal-ktieb tal-kera ġiet esebita fl-atti[4], liem kopja tikonferma illi l-intimat John Attard huwa l-inkwilin tal-fond, u li l-kirja hija fl-ammont indikat mir-rikorrenti fir-rikors promutur.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwlilin u ma ġietx ikkontestata u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord

---

[1] Ara Dok "CG1" a fol 4 tal-atti proċesswali;
[2] Dok "CG3" a fol. 29 tal-atti proċesswali
[3] Dok "CG4" a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "CG2" a fol. 11 et seq tal-atti proċesswali.

huwa sodisfatt li l-intimat John Attard huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Attard kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(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 l-intimat John Attard ma jeċċedix 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 fuq l-ewwel sular sovrastanti propjetà ta' terzi fi Triq il-Pitkali, Marsa. Il-faċċata hija sempliċi mibnija bil-ġebel

fejn hemm entratura minn bieb tal-injam fil-livell tat-triq li jwassal għall-ewwel sular b'taraġ fejn taċċessa l-propjetà minn gallarija esterna tul il-faċċata. Il-finituri tad-dar huma qodma b'ammont ta' partijiet li jirrikjedu manutenzjoni. L-istruttura magħmulha minn ġebel tal-franka, soqfa tax-xorok u travi tal-ħadid. Hemm partijiet mit-travi li qed jissaddu u f'partijiet mill-fond jidher li qed jidħol l-ilma.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu it-tip u l-lok fejn tinstab il-propjetà u konsiderazzjoni ta' property comparables huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-propjetà huwa ta' disgħin elf Ewro (€90,000).

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**[5]**,** 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"*

[5] **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-intimati u tal-età tagħhom, 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' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond ossia l-appartament bin-numru erbgħa (4), blokka erbgħa u tletin (34), qabel tlettax (13), fi Triq il-Pitkali, ġewwa l-Marsa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat John Attard lir-rikorrenti Carmelo Gatt u Joseph Gatt *in solidum* għal-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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