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

Rikors Nru 1146/2021 LC

GIOVANNA SIVE JANE MALLIA
(K.I. 708655M)

VS

EMANUEL GATT
(K.I. 684543M)
U
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giovanna sive Jane Mallia (K.I. 708655M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Emanuel Gatt (K.I. 684543M) huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru għaxra (10) ġja sittax (16) bl-isem tal 'Loreta', Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-

Ordinanza li Tirreglola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b’hekk huwa intitolat ikompli jokkupa d-dar ta’ abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jordna li jitwettaq t-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe’ regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar, u l-31 ta’ Diċembru, 2020, u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru tal-2020.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru għaxra (10) ġja sittax (16) bl-isem ta’ ‘Loreta’, Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Jordna, f’każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta’ Ġunju, 2021.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-

titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid uniku tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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) 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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-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-intimat Emanuel Gatt (K.I. 684543M) datata l-04 ta' Marzu, 2022 fejn eċċepixxa li :

1. Illi fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti huwa l-inkwilin tal-fond ossia it-terran bin-numru għaxra (10) qabel sittax (16) bl-isem ta' 'Loreta', fi Sqaq San Lawrenz, Xgħajra bil-kera ta' mitejn u tletin ewro (€230.00) fis-sena.

2. Illi fil-fatt, il-fond de quo, huwa l-unika residenza tal-esponenti, illi għandu tmienja u sebgħin (78) sena.

3. Illi għandu fil-fatt jirriżulta illi l-esponenti jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant ai termini tal-liġi, għandha tiġi miċħuda ir-raba' (iv) talba rikorrenti.

4. Illi għalhekk, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċediz it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, nhar l-1 ta' Jannar, 2021, u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u da wara li dan l-Onorabbli Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispożizzjonijiettal-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Leonard Zammit 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;

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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Carmelo Lia fit-23 ta' Mejju 1988, ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* in segwitu għal

diviżjoni tal-eredità tal-ġenituri tagħha Carmelo Camilleri u Francesca Saveria Camilleri, li ġew nieqsin fid-9 ta' Lulju 1986 u fl-24 ta' Awwissu 1995 rispettivament. Id-denunzji tagħhom iġibu n-numru 2588/1986 u 3295/1995 rispettivament.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi ir-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent tiddikjara illi l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lill-intimat mill-ġenituri tagħha. Illi l-kera llum-il ġurnata hija ta' €230 fis-sena. Hij filfatt ippreżentat ukoll kopja tal-ktieb tal-kera ffirmata mill-istess rikorrenti. Illi da parti tiegħu, l-intimata jikkonferma fir-riposta tiegħu illi huwa l-inkwilin ta' dan il-fond u li dan huwa l-unika residenza tiegħu.

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

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat 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(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 Emmanuel Gatt ma jeċċedix 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'maisonette li jinsab fil-livell tat-triq u bl-arja tiegħu. is-servizzi tal-elettriku u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. L-elettriku huwa mgħoddi f'casing tal-injam antik.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kondizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll tal-fatt li (i) għandu żewġt ikmamar tas-sodda (ii) l-użu tal-metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala Comparative Method; (iii) il-kundizzjoni tal-fond; (iv) il-fond għandu l-arja tiegħu; (v) fil-fond jinsab f'żona barra mill-area ta' żvilupp u faċċata tal-fond hija green area, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni kif rawh u ġie deskritt fis-suq liberu u frank fis-suq miftuħ fl-ewwel ta' Jannar 2021 jammonta għal mitejn u ħamsa u disgħin elf Ewro (€295,000).

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-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' ħamest' elef u disgħa mitt ewro (€5,900) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Emanuel Gatt huwa l-inkwilin tal-fond 10, "Loreta" Sqaq San Lawrenz, ġja

[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).

Triq San Lawrenz, Xgħajra ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 10, "Loreta" Sqaq San Lawrenz, ġja Triq San Lawrenz, Xgħajra għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat għall-ammont ta' ħamest' elef u disgħa mitt ewro (€5,900) fis-sena, u jordna lill-intimat Emanuel Gatt iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan fl-istess skandenzi diġà eżistenti bejn il-kontendenti ;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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