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

Rikors Nru: 75/2022 LC

RAYMOND GATT (K.I. 712757M)
ROSE CARBONARO (K.I. 550352M)
CATHERINE AZZOPARDI (K.I. 211554M)
MARIA CONCETTA GARRETT (K.I. 795455M)
EMANUEL SIVE NOEL GATT (K.I. 42861M)
GEORGE GATT (K.I. 83462M)
PAUL GATT (K.I. 19665M)
MIRIAM BEZZINA (K.I. 443566M)
MARIA MELITA GATT (K.I. 52670M)
ANTONIA SIVE TANIA SCIBERRAS (K.I. 130671M)
MARIA TERESA BUGEJA (K.I. 771561M)
MARLENE MIFSUD (K.I. 473744M)
VICTORIA SIVE VIVIENNE KITCHER (K.I. 781845M)
ANTONIA GILL (K.I. 993346M)
JOSEPH KITCHER (K.I. 362248M)
ROSINA BIRNEY (K.I. 194251M)
GEORGE KITCHER (K.I. 620352M)
PAUL KITCHER (K.I. 764954M)
FRANCIS SIVE FRANK KITCHER (K.I. 660856M)
CATHERINE NASH (K.I. 155458M)
MARIO KITCHER (K.I. 350761M)
RAYMOND KITCHER (K.I. 294903L)

vs

JOHN ABELA (K.I 214949M)
MARY ABELA (K.I. 71447M)
U
L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Raymond Gatt, Rose Carbonaro, Catherine Azzopardi, Maria Concetta Garrett, Emanuel *sive* Noel Gatt, George Gatt, Paul Gatt, Miriam Bezzina, Maria Melita Gatt, Antonia *sive* Tania Sciberras, Maria Teresa Bugeja, Marlene Mifsud, Victoria *sive* Vivienne Kitcher, Antonia Gill, Joseph Kitcher, Rosina Birney, George Kitcher, Paul Kitcher, Francis *sive* Frank Kitcher, Catherine Nash, Mario Kitcher u Raymond Kitcher fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati John u Mary Abela ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, ibbażat fuq ir-Regolamenti maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021, u l-kapital tal-intimati fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jsir skond ir-Regolamenti fuq imsemmija u skond il-liġi;

II. Fil-każ li l-intimati Abela jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera tal-fond bin-numru uffiċċjali sitta u għoxrin (26) bl-isem ta' *East*, Triq Simpson, Marsa, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, b'effett mid-data ta' dan ir-rikors;

IV. Fil-każ li l-intimati Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmin qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jeċċedix sentejn (2) mid-data ta' dan ir-rikors, u kif ukoll jistabbilixxi kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti bħala sidien għal matul dan il-perjodu.

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

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-9 ta' Marzu tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Paolo Gatt u Caterina Gatt; (iii) illi dan 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) 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 r-risposta tal-intimati John Abela u Mary Abela datati l-1 ta' April, 2022, fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn illi (i) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi huma infondati fil-fatt u

fid-dritt; (ii) illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta’ ingħatat lilhom b’titolu ta’ kera, kif ukoll l-ammont ta’ kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69. tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja; (iii) illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de qu*o u jikkwalifkaw bħala “kerrej” ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (iv) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi thedida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b’kiri lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq lli r-rikorrenti seta’ jagħżel dak iż-żmien, inkluż li jbiegħ il-fond; (v) illi iż-żieda ta’ 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord; (vi) illi l-intimati wettqu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni, u kwindi l-valur lokatizju u anke l-valur fis-suq ta’ l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati u għalhekk jekk dan l-Onorabbli Bord se jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord; (vii) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjeta’ jew assi kapitali li jissuperaw il-limiti stabbilit fil-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tas-17 ta’ Frar, 2022, l-intimati wettqu 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 Alan Galea u l-Perit Claude R Mallia ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond ossia t-terran bin-numru uffiċċjali sitta u għoxrin (26) bl-isem ta' *East*, Triq Simpson Marsa, u dana bis-saħħa tal-eredita' ta' Paolo Gatt u Caterina Gatt.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tagħhom jiddikjaraw illi l-fond mertu dawn il-proċeduri ilu mikri lill-intimati għall-għexieren ta' snin, u fil-preżent huma qegħdin iħallsu l-kera ta' madwar mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena. L-intimati fir-risposta jikkonfermaw illi huma l-inwklini tal-fond bl-isem *East*, Triq Simpson, Marsa, u dana bis-saħħa tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati John Abela u Mary Abela huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' John Abela u Mary Abela, 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) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' John Abela u Mary Abela, 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) u 6(5) rispettivament 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 John Abela u Mary Abela **ma jeċċedux** 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-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 żgħir pjuttost qadim fil-pjan terran b'intrata li tiftaħ għal dar t'abitazzjoni (li kellha l-bitħa ta' wara parzjalment imsaqqfa) bl-aċċess minn Triq Simpson, il-Marsa. Il-fond għandu '*area*' superfiċjali ta' madwar 48.6 metri kwadri u 2 metri kwadri ta' terrazzin u faccata ta' ċirka 4.63 metri li tagħti fuq it-triq fil-pjan biss, u madwar 9 metri kwadri ta' terrazzin fl-ewwel sular fuq il-parti ta' wara. Il-bini huwa pjottost qadim, pero jidher li għadu strutturalment stabbli u hemm xi sinjali żgħar ta' umdita' fil-pjan terran partikolarment fuq il-parti ta' wara u fil-faċċata fejn hemm żebgħa li qegħda titfarfar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' tmienja u sebgħin elf ewro (€78,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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*

[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).

> *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-intimata u tal-età tagħha, 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, ħames mija u sittin ewro (€1,560) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċeppew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

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 li t-test tal-mezzi tal-intimati John u Mary Abela twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond bin-numru uffiċċjali sitta u għoxrin (26) bl-isem ta' *East*, Triq Simpson,

Marsa, 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-intimati John Abela u Mary Abela għall-ammont ta' elf, ħames mija u sittin ewro (€1,560) fis-sena.

3. Jilqa' it-tielet talba, u jordna illi l-intimati John Abela u Mary Abela iħallsu 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, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati John Abela u Mary Abela jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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