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

Rikors Nru: 812/2021 LC

DIANA GATT (K.I. 697043M) MART EDGAR GATT F'ISIMHA PROPRJU U BĦALA MANDATARJA TAL-ASSENTI LOUISE CAROLINE KING (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 512345457); JULIA ELIZABETH COPELAND (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 519225234); DEBORAH ANNE O'BRIEN (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 513358168); PINA VANNA OLSON CAMPBELL (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 509636886); TANIA MARIA JOSEPHINE BEGG (PASSAPORT BRITTANIKU NRU: 705142751) U KARIN STELLA MOONEY (PASSAPORT AMERIKAN NRU: 426124772) KIF DEBITAMENT AWTORIZZA B'SITT PROKURI HAWN ANNESSI U MMARKATI BĦALA DOKUMENTI ED1, ED2, ED3, ED4, ED5, ED6; GABRIELLE SIVE GAY CARBONARO (K.I. 773644M) U ŻEWĠHA L-PERIT WILLIAM CARBONARO (K.I. 12045M); NATALIE MART CHRISTOPHER BUSUTTIL LEAVER (K.I. 35551M); ROSANNE PETROCOCCHINO (K.I. 269657M); MAURICE PETROCOCCHINO (K.I. 222562M); ALBERT PETROCOCCHINO (K.I. 2322264M); DAVID TONNA (K.I. 373645M); ROBERT GATT (K.I. 249269M)

VS

CARMELO MAGRI (K.I. 111437M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum 4 ta’ Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Diana Gatt et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Carmelo Magri (K.I. 111437M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Flat 2, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi ta’ din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Carmelo Magri (K.I. 111437M) u fuq it-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 kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwuhom 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.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond Flat 2, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f’każ illi l-intimat Carmelo Magri (K.I. 111437M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u 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.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-24 ta' Novembru 2021, 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; (iii) 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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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' Carmelo Magri (K.I. 111437M) tad-9 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) in kwantu l-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponent jikkonferma li huwa jaqa' taħt id-definizzjoni ta' 'kerrej' kif inhi mfissra fil-klawżola numru 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li teżisti relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-esponent, u li huwa jokkupa il-fond in kwistjoni taħt titolu validu skond il-liġi; (ii) in kwantu t-tieni talba, l-esponent ma jsib ebda oġġezzjoni li jsir lilu t-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara minn issa li bid-dħul u l-kapital tiegħu, huwa ċertament jissodisfa l-kriterji stabbiliti tat-tali test; (iii) in kwantu t-tielet talba, l-esponent jirrimarka kif dan l-Onorabbli Bord, fid-diskrezzjoni tiegħu li jistabbilixxi l-persentaġġ li abbażi tiegħu ikun ser iseħħ l-awment tal-kera, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti minn dejjem kien jokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi, li huwa dejjem aġixxa skond il-liġi nostrana, u li dejjem osserva l-obbligazzjonijiet tiegħu; u altru minn hekk, l-esponent qeda dmirijiet li l-liġi nostrana ma kinitx tirrikjedih li jgħaqdi bħal kif per eżempju huwa dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni tal-fond ta' kwalunkwe xorta u natura (bl-

għarfien tas-sidien), bi spejjeż għalih; (iv) illi in kwantu l-ispejjeż ta' din il-proċedura odjerna, l-esponenti ma jista' qatt jaħti għall-kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li huwa qatt ma naqas li jħares l-obbligazzjonijiet tiegħu inkluż li jaderixxi mal-liġi nostrana u jiġi mmarkat ukoll li r-rikorrenti qatt u fl-ebda mument m'avviċina lill-esponenti sabiex jiftehmu dwar xi awment fil-kera jew sabiex jiddiskutu kwalunkwe kundizzjonijiet ġodda rigwardanti l-kirja, qabel ma ġiet inizzjata l-proċedura odjerna u (v) in kwantu għas-sentenza li tinsab fl-aħħar tar-rikors promotur senjatament il-frażi "...*mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata"*, jiġi rrimarkat li din it-tali frażi ma jista' jkollha ebda saħħa jew tifsira ġialadarba dawn il-proċeduri huma uffiċjali, u kjarament ma jistgħux jitqiesu li huma fuq bażi mingħajr preġudizzju.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, 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 Kevin Abela u l-Perit Mario Cassar, 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 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond Flat 2, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, li huma akkwistaw per via di successione mill-ereditajiet tal-mejta ġenituri tagħhom Florely Micallef Eynaud, Liliana u Marurice Petrococchino, Mariny Ver Elst, Ġuża Bonello u Mary Elizabeth Olson. Gabrielle sive Gay Carbonaro u żewġha l-Perit William Carbonaro akwistaw sehem indiż bejniethom bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' akkwsit tal-14 ta' Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, filwaqt li l-imsemmija Gabrielle sive Gay Carbonaro akwistat sehem indiviż mill-eredita' tal-ġenituri tagħha u dana kif kkonfermat bis-saħħa tal-att ta' Dikjarazzjoni[2] Causa Mortis tal-15 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza u b'Dikjarazzjoni[3] Causi Mortis tat-28 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard. Ir-rikorrenti David Tonna u Robert akwistaw ukoll sehem indiviż flimkien ma' Gabrielle sive Gay Carbonaro u żewġha, bis-saħħa tal-kuntratt[4] ta' akkwsit tal-14 ta' Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello. Ir-rikorrenti Nathalie Busuttil Leaver, Rosanne Petrococchino, Maurice Petrococchino u Albert Petrococchino akkwistaw is-sehem indiviż mill-fond *de quo* mill-eredita' tal-ġenituri tagħhom Maurice u Liliana Petrococchino u dan skond żewġ dikjarazzjonijiet[5] causa mortis tal-10 ta' Diċembru 2020, fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo. Bis-saħħa tad-Dikjazzjoni[6] Causa Mortis tas-16 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, Diana Gatt u David Tonna akkistaw

---

[1] Dok. "C" a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "C" a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "D" u Dok. "E" a fol. 30 u 34 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "F" a fol. 38 tal-atti proċesswali.

is-sehem indiviż tal-fond li kien jappartjeni lil ommhom Giuseppina *sive* Guża Bonello. Ir-rikorrenti Pina Vanna Olsen Campbell, Karin Stella Mooney u Tania Maria Jospehine Begg akwistaw sehem indiviż mill-propjeta' *de quo* bis-saħħa tal-eredita' ta' ommhom Maria Elizabeth Olson nee Despott, u dan kif jirriżulta mill-kopja tad-Denunzja[7] ta' Propjeta' Taxxabli intavolata fis-6 ta' Diċembru tas-sena 1985. Louise Caroline King, Julia Elizabeth Copeland u Deborah Anne O'Brien wirtu s-sehem indiviż ta' ommhom Marika Chapman, bint Maria Elizabeth Olson nee Despott, bis-saħħa ta' żewġ atti ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis[8] it-tnejn datati id-19 ta' Novembru tas-sena 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Fabio Imbroll.

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

Ikkonsidra;

Illi kif dikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimat, bil-kera ta' mija u ħamsa u tmenin (€185) ewro fis-sena. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma li huwa jaqa' taħt id-definizzjoni ta' kerrej kif inhi imfissra fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dana peress li teżisti relazzjoni lokatizja bejnu u r-rikorrenti.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmelo Magri huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

[7] Dok. "G" a fol. 41 tal-atti proċesswali.
[8] Dok. "H1" u "H2" a fol. 54 u 80 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmelo Magri, 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' Carmelo Magri, 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 Carmelo Magri **ma jeċċediex** 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'appartament fil-livell tat-tieni sular illi għandu 'l fuq minn tmenin sena, b'aċċess minn tromba tat-taraġ li fiha 3.34 metri b'7.6 metri, in komun mal-appartamenti l-oħra tal-blokka. Il-propjeta' għandha s-servizzi tad-dawl, l-ilma u d-dranaġġ, hija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni iżda hemm kull indikazzjoni illi hija diżabitata.

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 2021 fl-ammont ta' tliet mija u tmenin elf ewro (€380,000).

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**[9]**,** 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, 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' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena.

[9] **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).

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 Carmelo Magri huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond Flat 2, 133, Triq il-Merkanti, Valletta u jikwalifka bħala kerrejj ta' dar abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond Flat 2, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, 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 Carmelo Magri għall-ammont ta' sebat elef u sitt mitt ewro (€7,600) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas 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 stante illi l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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