

Kopja informali ta' Sentenza.



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

Rikors Nru: 599/2021 LC

**MONICA MAGRO (K.I. 193553M) U**  
**CARMEN HOULTON (K.I. 812950M)**

VS

**LOUIS CUTAJAR (K.I. 842749M);**  
**CARMEN CUTAJAR (K.I. 407439M) GĦAL KULL INTERESS;**  
**L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA**

**Illum, 13 ta' Ġunju, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Monica Magro u Carmen Houlton datat l-1 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

- I. Jordna l-ħlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-fond 76 (gja qabel 55), Barbara Street, Ħamrun, waqt il-pendenza tas-smiġħ ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69;
- II. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dñul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

Kopja informali ta' Sentenza.

- III. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond 76 (ġja qabel 55), Barbara Street, Ħamrun, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;
- IV. F'każ li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-kwalunkwe proċeduri pendenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar datata t-8 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxew li (i) huma l-inkwilini tal-fond 76, Barbara Street, Ħamrun taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (ii) illi huma dejjem ħallsu il-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi huwa għandhom mezzi limitati u ma għandhomx kapital u wisq anqas immobbli u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tagħhom u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament; (v) illi l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li huma m'għandhomx jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtiegħhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikkjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbatlha l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi f'fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemperanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru, 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 Marie Louise Caruana Galea u Rene Cutajar ipprezentaw 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 zieda 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 jstabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien

Kopja informali ta' Sentenza.

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom, jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-utile dominju perpetwu tal-fond 76 (gja qabel 55) Barbara Street, Ħamrun. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi missierhom, Anthony Bezzina, kien akkwista din il-propjeta' fiż-żwieġ tiegħu ma' Mary Bezzina nee' Farrugia, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-18 ta' Awwissu 1961<sup>1</sup>. Ir-rikorrenti ddikjaraw illi missierhom Anthony Bezzina għe nieqes fit-tnax 12 ta' Novembru 1980.

Permezz tat-testament unica charta tal-15 ta' Marzu 1976<sup>2</sup> fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-imsemmi Anthony Bezzina u martu Mary Bezzina istitwew liż-żewġ uliedhom, dak iż-żmien Carmen u Monica aħwa Bezzina fi kwoti indaq bejniethom bħala eredi universali propjetarji u padruni assoluti ta' għidhom kollu<sup>3</sup>.

Ir-rikorrenti preżentaw ukoll vera kopja ta' ledger ta' kirjiet perċepiti fir-rigward ta' dan il-fond sa mis-sena 1981 sal-2012<sup>4</sup>. Dawn il-fatti għew kollha kkonfermati bil-gurament mir-rikorrenti Monica Magro permezz ta' affidavit tagħha<sup>5</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Dok 'MM 1' a fol. 5 tal-atti proċesswali

<sup>2</sup> Dok 'MM 2' a fol. 13 tal-atti proċesswali.

<sup>3</sup> Ara t-tmien artikolu tal-imsemmi testment a fol. 16 tal-atti proċesswali.

<sup>4</sup> Dok 'MM 4' a fol. 20 tal-atti proċesswali.

<sup>5</sup> Dok 'SM 1' a fol. 39 tal-atti proċesswali.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimati għal skop residenzjali bil-kera ta' €209.64 fis-sena. Ir-rikorrenti jispjegaw illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil Felix Cutajar, li jiġi missier l-intimat Louis Cutajar, u li mal-mewt tiegħu, l-intimat ibnu wiret tali kirja.

Mill-ledger ippreżentat mir-rikorrenti<sup>6</sup> jirriżulta li missier l-intimat Felix Cutajar baqa' jħallas il-kera sal-bidu tas-sena 2011 u l-intimat Louis Cutajar beda jħallas il-kera minn Frar 2011 'l-quddiem. In oltrè, l-intimat stess fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar, huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbix** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

---

<sup>6</sup> Dok 'MM4' a fol. 20 tal-atti proċesswali.

Kopja informali ta' Sentenza.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar 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'dar bi tlett ikmamar tas-sodda, fuq żewġ sulari sovrastanti għal ħanut ta' terzi fil-pjan terran. It-tqassim tal-ikmamar huwa tipiku għall-bini ta' qabel it-tieni gwerra. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba. Il-bitħa ta' wara u t-tielet kamra tas-sodda jidher li ġew imsaqqfin fi snin aktar riċenti, u fid-dawl tal-fatt li ma nstabu l-ebda permessi addizzjonali tal-ippjanar f'dak li jirrigwardja l-kċina u l-kamra tas-sodda, jidher li l-fond mhux mibni skond il-permessi meħtieġa.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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**<sup>7</sup>, fejn analizzat l-għan tal-emendi

---

<sup>7</sup> **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).

Kopja informali ta' Sentenza.

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-ligi 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’ 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti qed jitlobu żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema sub-artikolu jstipola:

*“(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema’ lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista’ wkoll jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiġħ ta’ rikors preżentat skont is-subartikolu;”*

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma “jista’” akar milli “għandu” u jista’ jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ *de quo*, il-Bord iqis li jekk

Kopja informali ta' Sentenza.

jittieħed kont tal-valur tal-propjeta' *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolat il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m'hijjex ġustifikata u għandha b'hekk tiġi miċħuda.

**Deċide:**

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

1. Jiċħad l-ewwel talba rigwardanti l-awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.
3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi.
4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz numru 76 (ġja qabel 55), Barbara Street, Ħamrun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Louis Cutajar u Carmen Cutajar għall-ammont erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jibdew iħallasu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.



Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbatl l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

**Ft/Dr. Leonard Caruana**  
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**  
**Deputat Reġistratur**