BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 965/2021 LC

EDITH VASSALLO (K.I. 0033185G);

vs

RAMANO CUTAJAR (K.I. 0315948M)
AWTORITA' TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Edith Vassallo fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Romano Cutajar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jisosstituwhom, liem test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital

tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia*, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw *mutatis mutandis*.

II. Jiddikjara u jiddeċiedi li fl-eventwalita' li l-intimat Romano Cutajar jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru erbgħin (40) fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

III. Jordna u jikkundana lill-intimat Romano Cutajar sabiex jibda jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 mid-data tal-preżentata tar-rikors.

IV. Jordna li f'każ li l-intimat Romano Cutajar ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju u mhux aktar tard minn sentejn (2), oltre li jitħallas kumpens tal-okkupazzjoni liem kumpens għandu jiġi likwidat mill-Bord skont il-liġi.

V. Jillikwida u jordna l-ħlas ta' danni morali sofferti mir-rikorrenti peress li r-rikorrenti ġiet privata mit-tgawdija tal-propjeta' u/jew kera adekwata u proporzjonali matul iż-żmien;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimat Romano Cutajar tad-9 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa illi (i) preliminarjament, il-ħames talba tar-rikorrenti toħroġ barra mill-parametri tal-proċedimenti *de quo* u b'hekk għandha tiġi respinta bl-ispejjeż relatati mal-istess għandhom ikunu akkollati kontra r-rikorrenti; (ii) illi l-intimat jokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi l-intimat dejjem aġixxa skond il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilin idoneji *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u huwa qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi jekk l-intimat għamel xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi l-intimat qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-propjeta' de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġarrab ir-rikorrenti, u għalhekk l-intimat jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-intimat ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (ix) illi l-intimat jissodisfa u jikkwalifika 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 l-intimat jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu; (x) illi l-propjeta' in kwistjoni hija l-unika residenza li għandu l-intimat u li ilu joqgħod fiha għal żmien twil u

huwa m'għandux il-mezzi li jippermettulu biex ikollu propjeta' alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (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 l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ir-rikors, 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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-04 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq 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 Arielle Agius u l-Perit Reuben Sciortino ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħha tiddikjara illi hija s-sid tal-fond ossia d-dar bin-numru erbgħin (40) fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, Ħamrun, ġja numru wieħed u tletin ittra 'C' (31C) Broad Street, il-Ħamrun. Ir-rikorrenti tispjega illi hija akkwistat dan il-fond mingħand missierha John Vassallo, bis-saħħa ta' donazzjoni gratwita mingħandu, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Elisa Falzon tal-2 ta' Novembru tas-sena 2011.[1]

Ir-rikorrenti kkonfermat bil-ġurament tagħha illi hija s-sid tal-fond, permezz tal-affidavit tagħha.[2] In oltre', r-rikorrenti preżentat ukoll dikjarazzjoni tan-Nutar Dottor James Grech, datata id-9 ta' Novembru 2021,[3] fir-rigward tal-provenjenza ta' dan il-fond, liema dikjarazzjoni tikkonferma illi r-rikorrenti hija l-unika sid tal-fond hawn fuq imsemmi.

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

Ikkonsidra;

[1] Dok 'A' a folio 5 tal-atti proċesswali.
[2] A folio 46 tal-atti proċesswali.
[3] Dok 'A' a folio 4 tal- atti proċesswali.

Illi fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti tikkonferma illli l-fond hawn fuq imsemmi ilu mikri lill-intimat sa minn qabel is-sena 1995, tant illi meta hija akkwistat il-fond in kwistjoni, l-intimat kien diġà jirrisjedi fil-fond bi dritt ta' inkwilinat. Ir-rikorrenti tikkonferma illi fil-preżent il-kirja hija fl-ammont ta' €420 fis-sena.
Illi minn naħa tiegħu, l-intimat Romano Cuatajr jikkonferma fir-risposta tiegħu illi huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond imsemmi.

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

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Romano Cutajar 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Romano Cutajar, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Romano Cutajar ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 minn dar li ġġib in-numru 40 u l-aċċess għaliha huwa minn Triq Dun Nerik Cordina Perez fil-Ħamrun. Il-fond għandu faċċata ta' madwar 1.83 metru fil-livell terran, li jikber għal madwar 5.66 metru fl-ewwel sular. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat adekwat ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma, drenaġġ u jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni salv li s-sistema tad-dawl għalkemm taħdem tenħtieġ modernizzar jekk mhux *overhaul* totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, il-kobor, 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 tletin elf ewro (€230,000).

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**[4]**,** 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*

[4] **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).

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, mija u erbgħin ewro (€4,140) fis-sena.

Ikkonsidra;

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

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

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnu 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 xogħlijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 40, fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, 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-intimat Romano Cutajar għall-ammont ta' erbat' elef, mija u erbgħin ewro (€4,140) fis-sena;

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-istess intimat Romano Cutajar jibda jħallas lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

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

5. Jiċħad fl-intier tagħha il-ħames talba.

6. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur