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

Rikors Nru: 519/2021 LC

FRANCES CUSCHIERI (K.I. 196950M) U ŻEWĠHA JOSEPH CUCHIERI (K.I. 538251M)

vs

MARY BUSUTTIL (K.I. 805143M) U

L-AWTORITA’ TAD-DJAR BĦALA AMICUS CURIAE;

Illum, 18 ta’ Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Frances Cuschieri u Joseph Cuschieri (K.I. 196950M u K.I. 538251M rispettivament) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Preliminarjament, jistabilixxi sommarjament il-ħlas ta’ żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ;

II. Jistabilixxi jekk l-intimata Mary Busuttil tikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A tal-Kap 69, kif ukoll taħt Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, biex tkompli tikri l-imsemmi fond li jinsab numru 44 (ġia 38) bl-isem ‘Rosy’, Nazzarenu Street, Casal Paola;

III. Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera għal żieda li ma teċċediex 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, wara li jiġi stabbilit il-valur tal-istess propjeta' permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

IV. Fil-każ li ma tikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien sentejn, b'kumpens pagabbli determinat mill-Bord;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimata u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi, inkluż dawk taħt il-Kap. 319 u dak ta' natura kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Busuttil datata is-26 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) l-ewwel talba rikorrenti għaż-żieda tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors hija prematura u għalhekk għandha tiġi miċħuda; (ii) illi hija m'għandha l-ebda propjeta' oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr għall-fond in kwistjoni; (iii) illi hija m'għandhiex il-mezzi sabiex takkwista propjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha u l-kondizzjoni ta' saħħitha li tippreklудiha milli tieħu self bankarju; (iv) illi hija tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv; (v) illi f'każ li se jkun hemm reviżjoni fil-kera, dan il-Bord għandu jikkonsidra il-fatturi kollha, inkluż l-eta' tagħha u l-benefikati li hija għamlet fil-fond; (vi) illi m'għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-

r-rikorrenti għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Anthony Robinson u David Cilia 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta’ akkwist ppublikat min-Nutar Dottor John Spiteri Maempel fit-tletin (30) ta’ Ġunju 1951[1] missier ir-rikorrenti Frances Cuschieri, senjatament id-defunt Carmelo Gauci akkwista l-utile dominju tal-fond in kwistjoni.Di più, mill-Att ta’ Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor George Cassar tas- 7 ta’ Frar 1976[2] jirriżulta li l-imsemmi Carmelo Gauci ġie nieqes fit-8 ta’ April 1976 u l-eredi tiegħu iddividew l-assi tiegħu. Jirriżulta li r-rikorrenti Frances Cushieri akkwistat il-fond bl-isem ‘Rosy’ numru 44 ġia 39, fi Triq Nazzarenu, Paola, in forza ta dan l-istess Att.

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 att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Frances Cuschieri hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera annessa mar-rikors promotur,[3] il-kirja odjerna bdiet fl- 20 ta’ Settembru 1988. Fir-rikors tagħom, ir-rikorrenti jistqarru illi oriġinarjament, il-kera inbdiet mir-raġel tal-intimata Paul Busuttil. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li mal-mewt ta’ Paul Busuttil, il-kirja ddevolviet fuq l-intimata Mary Busuttil u li l-kera fil-preżent tammonta għal €203 fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimata stess tiddkjara fir-risposta tagħha illi dan il-fond huwa l-unika residenza tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Busuttil hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

[1] Ara dok. ‘B’ a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok ‘A’ a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok “ C” a fol. 19 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Busuttil 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-intimata Mary Busuttil, 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-intimata Mary Busuttil ma teċċedix 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 fil-livell ta' first floor, li nbena qabel it-tieni gwerra, iżda x'aktarx wara l-1900. Il-fond, il-finituri u s-servizzi huma ġeneralment f'kundizzjoni tajba. Il-fond għandu l-arju tiegħu.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', 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 dsatax – il elf ewro (€219,000).

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 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' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef, seba' mija u tlieta u għoxrin ewro (€3,723) fis-sena.

Ikkonsidra;

[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).

Illi fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti titlob lil dan il-Bord jistabbilixxi żieda fil-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ. Illi din it-talba qed issir ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jippermetti lir-rikorrenti jitlob żieda fil-kera waqt il-pendenzi tas-smiegħ tar-rikors.

Illi din it-talba intlaqgħet minn dan il-Bord b'digriet mogħti fit-22 ta' Marzu 2022 u b'hekk il-Bord mhux se jkompli jieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha 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 tal-ewwel talba stante illi din ġiet deċiża b'digriet datat it-22 ta' Marzu 2022;

2. Jiddikjara illi l-intimata Mary Busuttil tikkwalifika bħala inkwlina ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 'Rosy' numru 44 ġia 38 fi Triq Nazzarenu, Paola, għandha tiġi riveduta għall-

ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' tlett elef, seba' mija u tlieta u għoxrin ewro (€3,723) fis-sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodissfa it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur