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

Rikors Nru: 212/2022 LC

JOSEPHINE *SIVE* JOYCE CARR (K.I. 30361M)

vs

JOSEPH BUSUTTIL (K.I 0433956M) U
CARMEN BUSUTTIL (K.I. 0264660M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Frar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine *sive* Joyce Carr (K.I. 30361M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Joseph Busuttil K.I. 0433956M u Carmen Busuttil K.I. 0264660M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 53,

Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (ġia New Steet off Emanuele Vitale Street), Rabat, u jikkwalifikaw bħala kerrejj 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, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna u jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej fl-istadju inizjali tal-proċeduri, li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel 1 ta' Jannar u l-wieħed u tletin 31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha bdew il-proċeduri *ossia* l-elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u fir-rigward tal-kriterju dwar il-kapital kif kien fl-1 ta' Jannar, 2021 jew ħames (5) snin qabel ma ġie ntavolat dan ir-rikors.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi *ai termini* tal-Att XXIV tas-sena 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 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (ġia New Steet off Emanuele Vitale Street), Rabat, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati konjuġi Joseph Busuttil K.I. 0433956M u Carmen Busuttil K.I. 0264660M ma

jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati konjuġi Busuttil mill-fond in kwistjoni 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (ġia New Steet off Emanuele Vitale Street), Rabat, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn u jidditermina l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skond il-każ.

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Mejju 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 ta-defunti awturi tagħhom; (ii) 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 l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors 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 Joseph Busuttil u Carmen Busuttil datata l-24 ta' Mejju, 2022, fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn illi (i) huma jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dan ir-rikors

u li huma dejjem ottempraw ruħhom mal-liġijiet viġenti; (ii) illi huma ma jsibu l-ebda diffikulta li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi, u fi kwalunkwe każ ir-rimedju li l-eċċipjenti jiżgombraw mill-fond *de quo* huwa wieħed estrem u mhux aplikabbli għal każ odjern; (iii) illi r-rikorrenti teħtieġ li tipprova t-titolu tagħha; (iv) illi l-eċċipjenti għamlu diversi xogħolijiet strutturali fil-fond, u dan bil-permess assolut tar-rikorrenti; (v) illi huma għandhom titolu validu ta' kera skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (vi) illi dan il-Bord meta jkun qed jistabilixxi l-kera għandu jqis il-mezzi u l-eta tal-intimati u (vii) illi huma ma għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 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 Valerio Schembri u l-Perit Ivan Cachia ppreżentaw ir-rapport 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.
Illi fl-affidavit tagħha,[1] ir-rikorrenti tgħid illi hija l-propjetarja tal-fond numru 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar, Rabat, Malta, liema fond għadda għandha b’wirt tad-defunti ġenituri tagħha. Bis-saħħa tal-eredita’ ta’ ommha Salvina Galea, u dan kif ikkonfermat mill-att ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Abela fis-17 ta’ Mejju 2002[2] fejn ir-rikorrenti akkwistat in-nofs indiviż tal-fond *de quo*. Sussegwentement, u wara l-mewt ta’ missierha, Ambrogio Galea, l-istess rikorrenti akkwistat ir-rimanenti tan-nofs indiviż tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u dan kif kkonfermat mill-att ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Abela fis-6 ta’ Diċembru 2016.[3]

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 r-rikorenti fir-rikors promotur tiddikjara u tikkonferma fl-affidavit tagħha illi il-propjeta’ in kwistjoni ilha mikrja lill-intimati konjuġi Busuttil mill-4 ta’ Novembru 1978, oriġinarjament bil-kera ta’ Lm100 kull sitt xhur. Ir-rikorrenti preżentat kopja tal-ewwel riċevuta tal-kera senjatament, dik datata l-4 ta’ Novembru 1978,[4] u kopja tal-aktar riċevuti riċenti senjatament dik tas-snin 2020 u 2021, [5] mħallsa mill-

---

[1] Dok. “JCA” a fol. 66 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “A” a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. “B” a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. “E” a fol. 49 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. “F” a fol. 50 tal-atti proċesswali.

intimati Busuttil. In oltre', l-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri għab-bażi ta' titolu validu fil-liġi li jistrieħ fuq il-Kapitolu 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 mill-intimati stess u mil-kopja tal-imsemmija riċevuti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Busuttil u Carmen Busuttil huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Busuttil u Carmen Busuttil, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Busuttil u Carmen Busuttil, 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.

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 Joseph Busuttil u Carmen Busuttil **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 tikkonsisti minn terran bin-numru 53, bl-isem "Ambrose" ġewwa Triq Mons. A. Buhagiar, Rabat, Malta. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Bħala finituri l-art hija ppavimentata bil-madum tat-terazzo, filwaqt li l-aperturi huma tal-injam u l-*galvanized iron*. Il-finituri huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ liema servizzi jinsabu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

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' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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**[6]**,** 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-*

[6] **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).

> *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-intimati u tal-età tagħhom, 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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew 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. Jilqa' l-ewwel talba, u jiddikjara illi l-intimati konjuġi Joseph Busuttil KI 0433956M u Carmen Busuttil KI 0264660M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (ġia New Steet off Emanuele Vitale Street), Rabat.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 53, Ambrose, Triq Mons. A. Buhagiar (ġia New Steet off Emanuele Vitale Street), Rabat 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 Joseph Busuttil KI 0433956M u Carmen Busuttil KI 0264660M għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-intimati Joseph Busuttil u Carmen Busuttil iħallsu l-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati Joseph Busuttil KI 0433956M u Carmen Busuttil KI 0264660M 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