BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 145/2021MV

Joan Josette Busuttil (K.I. 157860M)
Martha Freda Darmanin (K.I.142654M)
(450, Triq Fleur-de-Lys Birkirkara)

vs

Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M)
46, Sissie, Triq Carlo Manche' Gzira

u

Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae)
22, Triq Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum, 12 ta' Lulju, 2022

Ri r-rikors[1] ta' Joan Josette Busuttil (K.I. 157860M) u Martha Freda Darmanini (K.I. 142654M) datat 03 ta' Gunju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

---

1 A folio 1-3 tal-process

“1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche’, Gzira, li huma akkwistaw per via successione mill-eredita’ tal-mejjet missierhom Carmel Mary Naizer, li miet fit-3 ta’ Jannar 1976 ab intestatio, u li l-wirt tieghu ddevolva fuq l-unici zewg uliedu r-rikorrenti odjerni.

2. Illi peress illi ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju illi jigi prezentat kopja tad-denunzja relattiva maghmula lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-‘Dokument A’ hawn anness.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-familjari ta’ omm il-mara ta’ Lawrence Baldacchino, ghal dawn l-ahhar sebghin sena bil-kera mizera ta’ Lm10.00c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat lil Carmela Debattista u zewgha, u llum bil-kra ta’ €211.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jithallsu kull l-1 ta’ Mejju ta’ kull sena b’awmenti tenwi kull tlett snin skont l-gholi tal-hajja.

5. Illi kif fuq inghad, il-kera li l-intimat Lorenzo sive Lawrernce Baldacchino (K.I. 0678036M) qed ihallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €211.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skont xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

7. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

8. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-Dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet zmien sentejn sasbiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond, 46, Sissie, Triq Carlo Manche' Gzira u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni

abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021..

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkuni bbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche', Gzira, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimat Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju

stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ri d-dokumenti anness mal-istess rikors promutur.[2]

Ri r-risposta[3] tal-intimat Awtorita' tad-Djar fejn esiga li:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Carmel Mary Naizer.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjex. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli gha kaz in kwistjoni.

---

2 A folio 4-5 tal-process

3 A folio 8-9 tal-process

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser ikun qed tissussija lil min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kundizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

Ri r-risposta[4] ta' Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) fejn eccepixxa li:

"1. Illi preliminarjament, l-intempestivita' tal-prcedura odjerna billi l-eccipjent qatt ma gie interpellat qabel l-intavolar ta' din l-azzjoni.

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu legali validu taghhom

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-eccipjent jishaq illi hu jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi provduti fl-Avviz Legali 463 tas-sena 2011, kif sussegewentement

4 A folio 12-13 tal-process

emendat, u ghalhekk l-eccipjent ghandu d-dritt ghat-tkomplija tal-kirja.

4. Illi wkoll blah sara ghas-sueccepit, l-valutazzjoni tal-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche', Gzira ghandha ssir minghajr ma jittiehed in konsiderazzjoni l-benefikati maghmula mill-eccipjent.

5. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespoet, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, ai ermini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li z-zieda fil-kera ghandha tkun f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna, u dana wara li jittiehed kont tal-mezzi finanzjarji tal-intimati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni."

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2021 il-Bord ordni t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Leonard Zammit sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.

Ra n-nota guramentata ta' Lorenzo sive Lawrence Baldacchino (K.I. 0678036M) u x-xhieda tieghu tal-24 ta' Mejju 2022 fejn ipprezenta r-rendikont tal-assi tieghu.

Ri r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 21- 43 tal-process fejn il-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche' Gzira gie deskritt bhala dar fuq zewg sular f'zona fejn l-izvilupp hu permissibbli sa seba' sulari. Isostnu li l-fond ghandu bzonn manutenzjoni generali u z-zebgha hija antika hafna u li s-servizzi huma qodma imma servibbli. Stabbilew li l-valur prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimat fejn huwa ghandu introjtu biss mill-penzjoni li tammonta ghal circa xxx Ewro (€xxx) fis-sena skont stima tal-2019 u li ma ghandux proprjetajiet ohra. Huwa ghandu kont mal-BOV plc bin-numru li jispicca xxx3463 li fl-2021 kien fih circa xxx Ewro (€xxx) u zewg MSV Life policies li wahda minnhom bin-numru xxxx1753 kellha xxx Ewro (€xxx) fl-ahhar tal-2021 u l-ohra bin-numru li jispicca xxx2000 kellha xxx Ewro (€xxx). Barra minn dan ghandu xxx Ewro (€xxx) fil-Vilhena Funds[5].

Ra l-atti kollha i d-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huwa proprjetarji tal-fond 46, Sissie, Triq Carlo Manche' Gzira li hija dar fuq zewg sulari li skont stimi tal-periti teknici tiswa mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000). Dan il-fond gie tramite wirt minghand missierhom Carmel Mary Naizer li miet fit- 3 ta' Jannar 1976. Dan il-fond mhux wiehed dekontrollat. Din il-proprjeta' ilha mikrija lill-intimat ghal diversi snin u prezentement huwa jhallas mitejn u hdax-il Ewro (€211) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax

5 Ara Dok B u Dok C tal-prospett dettaljat tal-assi tal-intimat mhemuz mat-test tal-mezzi.

ghall-ghajnuna skont kif stipulata mil-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu d-dokument minn Identity Malta li l-post mhux dekontrollat u estratt mir-registru elettorali biex juru li fil-fatt l-intimat jirrisjedi fil-fond de quo. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimat.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' nghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimat fejn jammetti indirettament li prezentement jirrisjedi f'dan il-fond u li ma ghandu l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre huwa pproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnalu dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi jibda biex jinghad li l-intimat jilmenta li dawn il-proceduri huma intempestivi ghax huwa qatt ma gie interpellat. Skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta din l-interpellazzjoni ma hiex rikjesta ai fini ta' talba ghall-awment tal-kera, kif inhu l-kaz odjern.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw lill-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrent irid jipprova li l-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas il-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimat Baldacchino kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Joan Josette Busuttil u Martha Freda Darmanin, ikkalkolat ai termini tar-Regolament 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizulta li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Baldacchino li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija dar fuq zewg sulari, 46, Sissie, Triq Carlo Manche', il-Gzira gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f'mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000) u li ghandu bzonn manutenzjoni generali. Ghandu servizzi qodma imma servibbli. Hu f'zona ta' zvilupp fejn wiehed jista' jtella sa seba' sulari. Dan ifisser li ghandu potenzjal ta' zvilupp. Dan qed jinghad bhala fatt u l-potenzjal tieghu mhux ser jigi kkunsidrat ai fini ta' komputazzjoni ta' kera. Il-Bord jidhirlu li ghandu biss jistrieh fuq ic-cifra *attwali* li lahqu l-esperti teknici mqabbda minnu[6].

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas*

[6] L-intimat lanqas gab xi prova ta' xi benefikati li ghamel kif allega fir-risposta tieghu.

ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'[7]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrej dment li s-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandi l-Bord.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li l-intimat ma ghandux xi assi li jista' jdur fuqhom ghalkemm dawn ma humiex xi haga straordinarja ghal persuna li ghandha 84 sena.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 u ghandu jgholliha b'1.5% ghal tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) ghall-2022 u l-kera ghandha terga' toghla gradwalment fis-sena 2024 b'1.8 % ghal erbat elef, tliet mija u ghoxrin Ewro (€4,320) u ghas-snin sussegwenti.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

[7] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax twettqet fil-mori ta’ dawn il-proceduri;

3. Jiddikkjara u jiddeciedi li l-kera ghas-sena 2021 ghandha tibqa’ kif inhi fil-waqt li ghas-sena 2022 ghandha tizdied b’1.5% ghal tliet elef u sitt mitt Ewro (€3,600) u li l-kera ghandha terga’ toghla gradwalment fis-sena 2024 b’1.8% ghal erbat elef, tliet mija u ghoxrin Ewro (€4,320) u ghas-snin sussegwenti;

4. Jichad ir-raba’ talba billi kif gie muri ampjament li l-intimat Baldacchino jaqa’ fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur