BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 333/2021MV

Alfrida Grima (K.I.0653344M)

Vs

Alfred J. Chetcuti (K.I. 0366036M) u Lucia Chetcuti (K.I. 064941M)

Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)

Illum 18 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfrida Grima (K.I.0653344) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar il-15 ta' Lulju 2021 fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

"1. Ir-rikorrenti hiji s-sid tal-proprjetà ossia l-fond 'Luala', 25, Triq San Gorġ, Paola (Dok.'A')

2. L-inkwilini konjugi Chetcuti ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi għalhekk l-intimat baqa' jgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u jhallsu biss kera ta' €197.60c (Dok. 'B') fis-sena, illi hija dik il-kera massima li jipprospetta l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr ma nżamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Ma hemm l-ebda dubju li din hija kera baxxa, speċjalment ikkunsidrat dak li l-proprjetà kapaċi ġġib fis-suq miftuħ.

3. L-esponenti m'għandha l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.

4. Għalhekk l-esponenti qegħda tipprevalixxi ruħha mid-drittijiet mogħtin lilha biex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tał-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux

sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jhallsu l-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-hlas tal-kera, u jiddikjara li l-kera għandha tiġi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq minftuh tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimat hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur[1].

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar[2] tal-process fejn ippremettiet li:

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

[1] A folio 3-10 tal-process
[2] A folio 18 tal-process

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 wkoll 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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXTV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi alluri l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindiki l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini jkunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu jkunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

L-Awtorita esebiet ukoll prospett ta' kif tinghata l-ghajnuna mill-Awtorita' jekk tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta' Alfred u Lucia konjugi Chetcuti[3] fejn stqarrew li:

"1. Illi l-esponenti jaqblu li huma jikru l-fond bl-isem ta' 'Luala', 25, fi Triq San Gorg,Paola u dan ghal ghexieren ta' snin.

2. Illi l-esponenti llum ghandhom 85 sena u 80 sena rispettivament.

3. Illi l-esponenti jbatu minn certu kundizzjonijiet ta' mard rizultat ta' l-eta`taghhom.

4. Illi l-esponenti m' ghandhom l-ebda fond iehor fejn jghixu u d-dhul taghhhom huwa limitat kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza.

5. Illi ghaldaqstant filwaqt li l-esponenti ser ikunu qed jissottomettu d-dokumenti kollha skond ir-rekwiziti tat-test tal-mezzi kif jipprovdi l-Artikolu 1622A tal-Kap. 16., huma m' ghandhom bl-ebda mod jigu zgumbrati mill-fond de quo.

6. Salv eccezzjonijiet ohra."

Ra li fil-15 ta' Novembru 2021 il-konjugi Chetcuti pprezentaw it-test tal-mezzi[4]. Hawn gew dikjarati kemm investimenti lokali kif ukoll xi proprjetajiet jew ishma fi proprjetajiet.

---

[3] A folio 21 tal-process

[4] A folio 22 u 23 tal-process

Illi fis-seduta tat- 30 ta' Novembru 2021, il-Bord hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Roderick Spiteri sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[6] fejn huma spjegaw illi ghamlu access fil-fond 25, Triq San Gorg, Paola fl-4 ta' Marzu 2022. Dan il-fond jinsab fi triq residenzjali u bl-arja taghha. Is-soqfa huma tal-konkos u hemm partijiet minnhom li ghandhom bzonn manutenzjoni. Xi servizzi huma *surface mounted*. Illi hemm bzonn ta' regolarizzazzjoni minhabbi l-fatt illi ma hemmx dawl dirett illi jissupplixxi l-kamra tal-ikel u wahda mill-kmamar tas-sodda. Iz-zona hija meqjusa bhala *residential area* bil-potenzjal ta' iktar zvilupp fuq il-bejt. Il-fond gie stimata fis-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent hija sid il-fond 'Luala,' 25, Triq San Gorg, Paola, kif ikkonfermat minn-Nutar James Grech.[7] L-inkwilini, li llum ghandhom eta' avvanzata ferm ilhom jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghal zmien twil. L-intimati konjugi Chetcuti qed ihallsu mija u sebgha u disghin Ewro u sittin centezmu (€ 197.60) fis-sena li hija rata baxxa wisq tal-kera meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-prezzijiet tas-suq. Bl-

---

5 A folio 25 tal-process
6 A folio 27 sa 32 tal-process
7 A folio 3 tal-process

azzjoni prezenti r-rikorrenti qed titlob zieda sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta'.

Skont stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mitejn elf Ewro (€200,000).

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettiet mieghu dokumenti li jippruvaw il-provenjenza tieghu u kif ghadda ghandha. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimati.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ammettew li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond, li ghandhom eta' avvanzata hafna u li pprezentaw l-assi taghhom.[8]

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrent trid tipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u dan ma gie kontestat bl-ebda mod mill-intimati.

---

[8] A folio 22-24 tal-process

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma jaccettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed jhallsu l-kera kif qed tallegi r-rikorrenti.

Fir-rigward tal-introjtu tal-konjugi Chetcuti jidher li huwa adegwat ferm ghaz-zmien li nghixu fih u fil-fatt fl-2021 id-dhul taxxabbli kien ta' xxx Ewro (€xxx).[9] Jidher ukoll mill-kontinjiet bankarji li esebew kemm mal-BOV plc kif ukoll mal-HSBC Bank Malta plc li ghandhom likwidita' sana.[10] Barra minn dan ghandhom xi proprjetajiet jew ishma fi proprjetajiet[11].

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimati Chetcuti kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Chetcuti, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax 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.

---

9 Matul dawn l-ahhar snin dejjem kien jaqbez l-xxx Ewro (€xxx).

10 Ara Dok AC 4 go a folio 24 tal-process.

11 Ma jirrizultax mil-atti kemm hu l-valur monetarju ta' dawn il-proprjetajiet jew ishma fi proprjetajiet.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Chetcuti li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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, 'Luala', 25, Triq San Gorg, Paola gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f'mitejn elf Ewro (€200,000). Il-fond jinsab f'zona abitabbli kif ukoll hemm ukoll potenzjal ta' zvilupp.[12] JIdher li hemm ukoll bzonn ta' xi manutenzjoni, fost l-ohrajn, f'xi soqfa.

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 ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu*

[12] Ma gew ezebiti l-ebda ritratti mill-membri teknici appuntati u allura wiehed kellu biss joqghod fuq dak miktub mill-istess periti mahtura.

jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhali r-residenza ordinarja taghhom.'[13]

Il-Bord iqis ukoll illi mill-atti processwali jirizulta li f'dawn il-proceduri s-sidien ma wrewx u mi ppruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'mod gradwali kif gej tenut kont tal-kundizzjoni tal-proprjeta', tal-eta' avvanzata tal-inkwilini kif ukoll tal-introjtu u l-assi tal-intimati:

Wiehed pero' f'dan il-kaz iqis li anke r-rikorrenti ghandha eta' avvanzata ukoll u dan il-fatt ukoll ser jitttiehed in konsiderazzjoni. Barra minn hemm huwa ferm car li matul is-snin, tal-anqas, il-konjugi Chetcuti kellhom pensjoni adegwata ferm komparat ma' dak li jkollu jikkonstata dan il-Bord f'kazijiet simili. Huwa ghalhekk lecitu li wiehed jikkonsidra li mal-moghdija taz-zmien il-fatt li l-konjugi Chetcuti hallsu kera baxxa ghenithom biex illum il-gurnata jgawdu minn certa likwidita' finanzjarja li ggib ukoll serhan il-mohh. Dan huwa ukoll fattur li l-Bord ser jikkunsidra.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett mid-29 ta' Novembru 2022 ghal 2% fis-sena, ossija ghal erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

Decide:

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

[13] 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.

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-kawza;

2. Jichad it-tieni talba kif dedotta;

3. Jilqa' t-tielet talba u b'effett mid-29 ta' Novembru 2022 din is-sentenza jgholli l-kera ghal 2%, ossija erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur