BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 265/21MV

Mary Rose Spiteri
(K.I. 0858347M)
u
Margaret Camilleri
(K.I. 0052450M)

vs

Antoine Farrugia
(K.I. 0140640M)
u
L-Awtorita' tad-Djar

Illum: 5 ta' Lulju 2022

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Mary Rose Spiteri (K.I. 0265571M) u Margaret Camilleri (K.I. 0052450M) datat 2 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

“1. Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat Farrugia id-dar bil-bibien 114,115 u 116 fi Triq Santu Rokku, Birkirkara, u dan versu kera ta’ erba’ mija u erbgha u tletin Ewro u erbgha u disghin centezmu (€434.94) kull sitt xhur, kera stabbilita wara t-tmiem ta’ enfitewsi temporanja.

2. Illi l-kera dovuta ai termini tal-Kap. 158 hija irrizorja u ghalhekk, jehtieg ai termini tal-Art. 12B(3)(c) tal-Kap.158 illi jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimat Farrugia jissodisfa tali test, il-fond jigi stmat u l-kera tigi mizjuda ghal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament jigi zgumbrat.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. Jaghti dawk l-ordnijiet li huma necessarji sabiex jitwettaq it-tesdt tal-mezzi ta’ l-intmat Farrugia a tenur tal-art. 12B(3) (c) tal-Kap 158; u

ii. Jisma’ lill-partijiet sommarjament u jaghti provvedimenti dwar il-kera li ghandha tithallas fil-mori tal-kawza a tenur ta’ l-art. 12(B)(6) tal-Kap 158;

iii. F’Kaz illi jirrizulta li l-intimat Farrugia ma jissodisfax it-test tal-mezzi ai termini tal-art. 12B(4) tal-Kap 158, ixolji l-kirja u jordna lill-intimat Farrugia sabiex jivvaka fi zmien qasir u perentorju li ma jeccedix sentejn, ihallas matul dawn is-sentejn dik il-kera li joghgbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxa l-fond battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

iv. F’kaz illi jirrizulta li l-intimat jkun sodisfa it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond 114, 115, 116 fi Triq Santu Rokku, Birkirkara b’ effett mill-1 ta’ Jannar 2021, u jistabbilixxi kundizzjonijiet godda sabiex jirregolaw l-istess kera, ai termini ta’ l-art. 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta[1].”

Ra ir-risposta tal-intimata Awtorita’ tad-Djar a folio 4 tal-process fejn esigiet li:

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

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.

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.

[1] A folio 1 tal-process

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."

Ra ir-risposta ta' Antoine Farrugia a folio 13-14 tal-process fejn in succint eccepixxa li:

"1. Illi fl-ewwel lok sta ghar-rikorrenti li jgibu prova sufficjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond bl-indirizz l14, 115 u 116 fi Triq Santu Rokku Birkirkara.

2. IIli minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huwa pensjonant, u jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccax barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul tieghu fil-perjodu relattiv.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati li huwa ghamel

fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta l-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandu jivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera li tigi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigi mharrka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

7. Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegate fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna li jsir it-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 Mario Cassar u Kylie Anne Borg sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra n-nota guramentata tal-intimat Antoine Farrugia fejnipprezenta t-test tal-mezzi kif ordnalu l-Bord.[3] Illi milli jirrizulta lill-Bord l-intimat f'dawn l-ahhar snin kien qed jahdem fuq bazi part-time ma' SMS (S. Mifsud & Sons Ltd.) u kien qed jaqla' bejn ghoxrin elf Ewro (€20,000) u sbatax-il elf Ewro (€17,000) fis-sena gross kif ukoll kellu penzjoni ta' madwar disat elef u erba' mitt Ewro (€9,400) fis-sena. Ghaldaqstant id-dhul taxxabbli tieghu ghas-sena 2021 kien ta' circa sitta u ghoxrin elf u disa' mitt Ewro (€26,900). Jidher ukoll li huwa ghandu zewg kontijiet mal-HSBC (Malta) plc u cioe' wiehed kurrenti bin-numru li jispicca xxxx 40-001 li fl-2021 kellu circa tmint elef Ewro (€8,000) filwaqt li l-iehor tat-tfaddil li jispicca bin-numru xxxxx 40-050 li fl-ahhar tas-sena 2021 kellu circa tlieta u disghin elf Ewro (€93,000). Ma jirrizultax li ghandu xi investimenti jew xi assi ohra.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 19 sa 25 tal-process minn liema jirrizulta illi l-fond numru 114, 115, u 116, Triq Santu Rokku B'Kara huwa fil-fatt *townhouse* li ghandha 'l fuq minn tmenin (80) sena u li tinsab f'*urban conservation area* u b'hekk hemm restrizzjoni fuq l-izvilupp taghha. Il-valur prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' erba' mitt elf Ewro (€400,000).

[2] A folio 10-12 tal-process
[3] A folio 16-17 tal-process

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 114, 115, 116 Triq Santu Rokku B'kara li hija townhouse fiz-zona urbana ta' konservazzjoni li skond stimi tal-periti teknici tiswa erba' mitt elf Ewro (€400,000). Dan il-fond ma hemmx kontestazzjoni li jappartjeni lir-rikorrenti tant li fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 Dr. Carina Nagiah ghall-intimat iddikjarat li ma hemmx kontestazzjoni tat-titolu tal-proprjeta'.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li ma annettew mieghu l-ebda dokumenti. Dwar il-provenejnza u titolu fuq il-fond anki fin-nuqqas ta' dokumenti hemm accettazzjoni minn-naha tal-intimat. Meta xehed Antoine Farrugia fil-15 ta' Marzu 2022 jghid li huwa ghandu 71 sena u li l-kirja originali kienet fuq missieru u ommu li illum mejtin. Izid jghid li il-fond ilu okkupat mill-familja tieghu minn circa 1956 u li kien ihallas l-ewwel lil Rita Pirotta u wara lill-intimati[4]. Fl-istess seduta tal-15 ta' Marzu 2022 xehdet ir-rikorrenti Mary Rose Spiteri li kkonfermat ir-rikors prezentat minnha.

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

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

[4] A folio 29-31 tal-process

Ikkunsidra.

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

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

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Hu accetta li jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed tallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Cilia ikkalkolat 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-intimata Cilia, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 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 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.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Farrugia li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija it-townhouse 114, 115 u 116 fi Triq Santu Rokku B' Kara gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f'erba mitt elf Ewro (€400,000).vIl-fond hu fl-*Urban Conservation Zone*. Dan ifisser li ma ghandu potenzjal ta' zvilupp.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-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-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn 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 il-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu*

jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'[5]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja 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 li ghandu quddiemu il-Bord.

Minn naha l-ohra l-intimat Farrugia jidher li ghandu potenzjal finanzjarju limitat hafna f'dak li jirrigwarda penzjoni pero' ghandu livell tajjeb hafna ta' likwidita' fil-bank. Dan ukoll ma giex bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti. Ghaldaqstant jidher li matul is-snin l-intimat iggwadanja finanzjarjament mill-kera relativament baxxa u arrikkixxa ruhu tant li ghandu likwidita' tajba. Dan il-fatt ser jittiehed in konsiderazzjoni, flimkien ma' fatturi ohra fosthom l-eta' tal-inkwilin fil-konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghadu jgholli il-kera b'1% fis-sena 2021 ghal erbat elef Ewro (€4,000) u ghandha tibqa' hekk ghas-sena kurrenti, jigifieri 2022. Il-kera ghandha mbaghad toghla ghal 1.5% fis-sena fl-2023 ghal sitt elef Ewro (€6,000) u tibqa' hekk fis-snin sussegwenti.

Decide:

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

---

5 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-proceduri;
2. Jastjeni mill-jiehu konjizzjoni tat-tieni talba;
3. Jichad it-tielet talba minhabba li l-intimat jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' il-hames talba u jordna li l-kera tghola b'1% fis-sena 2021 ghal erbat elef Ewro (€4,000) u ghandha tibqa' hekk ghas-sena kurrenti, jigifieri 2022. Il-kera ghandha mbaghad toghla ghal 1.5% fis-sena fl-2023 ghal sitt elef Ewro (€6,000) u tibqa' hekk fis-snin sussegwenti.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur