BORD LI JIRREGOLA L_KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 233/21MV

Joseph Pulo (K.I. 386149M)
62, Victory Street, Rabat, Malta

Vs

Doris Bugeja (K.I.91132M)
45 gja 26, College Street, Rabat

U

Awtorita' tad-Djar.
22, Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum l-4 ta' Lulju 2023

IL-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Pulo (K.I. 386149M) datat 23 ta' Gunju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

Jesponi bir-rispett:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 45 gja 26 Triq il-Kullegg, ir-Rabat, Malta, li huwa wiret flimkien ma hutu minghand il-mejta ommu Giuseppa Pulo li mietet fit-23 ta' Marzu 1991 u liema proprjeta giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, denunzja numru 1605/1991 u gie moghti b'donazzjonililu u lil hutu b'kuntratt tat-23 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.
2. Illi b'kuntratt ta' divizjoni flimkien mal-att ta' donazzjoni tat-23 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-nutar Dottor Sandra Farrugia hawn fuq riferit, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.
3. Illi peress li ghaddew aktar minn 20 sena mill-mewt ta' Giuseppa Pulo, mhux mehtieg li tingieb kopja tad-denunzja taghha rigwardanti l-proprjeta in kwistjoni li gie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.
4. Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fil-25 ta' Jannar 1983 b'requistion order 22576/83 hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B
5. Illi b'ittra tas-26 ta' Settembru 1986 l-Awtorita tad-Djar allokat il-fond lill-intimata Doris Bugeja skond dokument C
6. Illi l-fond kien gie originarjament moghti b'koncessjoni emfitewtika temporanja ghal 18 il-sena b'kuntratt tal-25 ta' Gunju1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela minn missier ir-rikorrenti Paul Pulo lil Carmelo Bugeja li sussegwentament assenja lill-imsemmija intimate Doris Bugeja ghaz-zmien li kien ghad fadal l-istess fond

b’kuntratt tat-2 ta’ Dicembru 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala Dokument D

7. Illi peress illi l-fond kien rekwizizzjonat ai termini tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta’ Malta u ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimata Bugeja kienet cittadina Maltija u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni kellha d-dritt tibqa tghix fil-fond b’kera doppja.
8. Illi ghalhekk fil-25 ta’ Gunju 1989 hija bdiet thallas kera ta’ Lm 150 fis-sena u baqghet thallas din il-kera sal-24 ta’ Gunju 2004 meta l-kera zdiedet ghal Lm 224.93c u regghet zdiedet fil-25 ta’ Gunju 2013 ghal Euro 566 fis-sena u baqghet hekk sallum minkejja illi ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera kellha tizdied kull tlett snin.
9. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Bugeja qed thallas ghall-fond de quo jammonta ghal €566 fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Ligi, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.
10. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-Kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jecceddix il-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
11. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)© tal-kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-

Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga that l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

12. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi,

Ghaldaqstant tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune u ghar-ragunijiet [remessi ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Doris Bugeja (K.I. 91132M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahrug taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema testtal-mezzi ghandu jkunu ibbazat 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 fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b' referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolament dwar it-

Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f' dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 45 gja 26 College Street Rabat Malta ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stability kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Doris Bugeja (K.I. 91132M) li tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b' effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f' kaz illi l-intimata Doris Bugeja (K.I. 91132M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha 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[1].

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

[1] Folio 1- 3 tal-process.

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita’ tad-Djar a folio 21 tal-process fejn *in breve* ppremettiet li:

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta’ u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta’ aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta’;
5. Annettat skeda ta’ kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta’ Doris Bugeja a folio 25 tal-process fejn eccepiet:

Tesponi bir-rispett:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 45, gia 26, Triq il-Kullegg, ir-Rabat Malta b’titolu ta’ cens li gie konvertit f’kera;
2. Illi l-esponenti tirrileva pilli l-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi taghha skont il-Ligi;
3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva li hija ghandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta’ dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori

ta’ din il-kawza u li ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovvdi l-Ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat id-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;
5. Illi l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn;
6. Illi ghalhekk l-esponenti tirrimetti ruhha ghal procedura stabbilita f’artikolu 12B tal-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar Kap 15B tal-Ligijiet ta’ Malta;
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 2021 l-Bord ordna lill-intimata biex tissuggetta ruha ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u David Pace sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 30 sa 38 tal-process fejn ghamlu access fil-fond *de quo* fis-7 ta’ Frar 2022. Il-fond jinsab urban conservation area biswit l-iskola sekondarja tal-Gvern u huwa first floor maisonette bl-arja taghha minghajr bitha u parzjalment sovrastanti propjeta’ ta’ terzi. Il-finituri u s-servizzi huma qodma u hemm bzonn ta’ tibdil totali. Hemm bzonn ta’

[2] Folio 27 tal-process.

manutenzjoni tal-faccata u tibdil tal-aperturi illi huma tal-aluminium. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitt elf Ewro (€100,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn hija ghandha dhul ta' ftit aktar minn tmint elef u sitt mitt Ewro (€8,600) fis-sena[3] u introjtu fi-xahar ghas-sena bazi 2021 ta' kwazi tmin mitt Ewro (€800) li gej mis-sigurta' socjali. Gie stabilit ukoll li l-likwidita' tal-intimata hija baxxa hafna kif fil-fatt jixhdu d-dokumenti bankarji minnha ezebiti[4]. Hija ma ghandhiex mezzi ohra ta' investimenti jew propjetajiet.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa propjetarju tal-fond 45 gja 26 Triq il-Kullegg, Rabat, Malta li ntiret minghand ommu Giuseppa Pulo li mietet fit-

[3] Sena bazi 2020.
[4] HSBC account 058-xxxxx-050.

23 ta‘ Marzu 1991[5]. Il-kirja li l-intimata thallas fuq dan il-fond hija ta‘ hames mija u sitta u sittin Ewro (€566.00) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta’ kera sal-massimu ta’ 2 % hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi tivvaka mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa mitt elf Ewro (€100,000).

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annetta mieghu d-dokumenti kollha relatati sabiex jipprova kif il-fond mertu ta’ dawn il-proceduri gie ghandu, ossija l-kuntratt ta’ divizjoni flimkien mal-att ta’ donazzjoni tat-23 ta’ Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Farrugia. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

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

[5] Att tat-23 ta’ Gunju 1994 fl-attui tan-Nutar Dottoressa Sandra Farrugia.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata li ma kkontestatx dak dikjarat mir-rikorrenti filwaqt li hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprova li il-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Doris Bugeja huwa ta' Ewro 8,600 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 Borg, 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-intimata li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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-propjeta‘, first floor maisonette li tinsab f' numru 45 gja 26 Triq il-Kullegg, ir-Rabat, Malta gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mitt elf Ewro (€100,000). Il-fond jinsab fi stat li ghandu bzonn manuntenzjoni u refurbishment tajjeb.

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. Il-Bord jaghmel referenza ghall-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' Far 20021 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.*'[6]

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma weriex jew ipprova li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu differenza sostanzjali ghall-

[6] 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.

ghixien tieghu ta’ kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu il-Bord quddiemu.

Illi minn naha l-ohra l-Bord ma jistax jinjora li l-inkwilina ghandha likwidita’ finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta’ ftit aktar minn tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar. Inoltre wiehed ma jistax jinjora l-eta’ avvanzata ferm tal-inkwilina Borg li taqbez id-disghin (90) sena u li hija persuna bi bzonnijiet specjali kif tixhed il-karta ta’ dizabilita’ prezentata in atti mat-test tal-mezzi. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli l-kera gradwalment b‘effett mill-14 ta‘ Marzu 2023 b’1.5 % fl-ammont ta‘ elf u hames mitt Ewro (€1,500) fis-sena u liema kera mill-14 ta‘ Marzu 2024 terga’ toghla ghal 1.8% fl-ammont ta‘ elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

Decide:

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

1.Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jiddecidi li jgholli l-kera gradwalment b‘effett mill-24 ta’ Marzu 2023 ghal 1.5 % fl-ammont ta‘ elf u hames mitt Ewro

(€1,500) fis-sena u liema kera mill-14 ta‘ Marzu 2024 terga’ toghla ghal 1.8% fl-ammont ta‘ elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena;

3. Jordna lill-intimata Doris Bugeja tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz;

4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li Doris Bugeja taqa’ fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

Dr Monica Vella LL.D.

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur.