BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 313/21MV

Roberta Calleja (K.I. 0079266M)
Rachelle Buttigieg (K.I.0067868M)
(53, Woodley, Triq il-Wizna Swieqi)

Vs

Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjugi Ebejer
248, Fleur-de-Lyes
Road, Birkirkara
U
Awtorita' tad-Djar.
22, Pietro Floriani, il-
Furjana.

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Roberta Calleja (K.I. 0079266M) u Rachelle Buttigieg (K.I. 0067868M) datat 12 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I0528151M) konjugi Ebejer ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Krit fil-mija fis-senaerji 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 46/48, Triq is-Salib, Naxxar 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-intimati Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I.0528151M) konjugi Ebejer jibdew jhallsu 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-intimati Francis (K.I. 0913550M) u Edith (K.I. 0528151M) konjugi Ebejer ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom 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 id-dokument anness mal-istess rikors promutur[2].

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-36 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. Jipproducu u jesebixxu dikjarazzjoni causa mortis tad-defun Gaston Buttigieg;
3. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
4. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
6. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra ir-risposta ta' Francis u Edith konjugi Ebejer a fol- 42 tal-process fejn *in succint* eccepew li:

1. Kkonfermaw li huma jabitaw fil-fond mertu tal-vertenza;
2. Dejjem hallsu il-kera dovuta skond il-ligijiet vigenti;
4. Huma ghandhomu mezzi finanzjarji limitati u jghixu fuq penzjoni wahda;

[1] Fol. 1- 3 tal-process.
[2] Punt 59 a Fol. 13 tal-process hemm indikata il-propjeta' li hi suggett ghal din il-vertenza.

5. Huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u jirrimettu rwiehom ghal procedura stabilita' fl-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta;
6. Huma ma ghandhomx jigu ordnati jivvakaw il-propjeta' li ilhom jghixu fiha is-snin.

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna 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 Rene' Cutajar u Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]
Ra in-nota guramentata ta' Francis u Edith konjugi Ebejer fejn ipprezentaw ir-rendikont tal-assi taghhom.[4]
Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 47 sa 51 tal-process fejn il-fond f' Birkirkara gie ikkalsifikat bhala fi stat abittabbli u stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlet mija u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 345,00).

Ra it-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimati fejn huma ghandhom introjtu biss mill-prenzjoni li jammonta ghal circa ghaxa t' elef Ewro fis-sena (Ewro 10,000) fis-sena u li ma ghandhomx propjetajiet ohra pero' huma ghandhom ammonti rilevanti ta' flejjes investiti f' diversi bank, istituzzjonijiet finanzjari u il-Borza ta' Malta li ikoll ser jittiehdu in konsiderazzjoni biex finalment jigi komputat iz-zieda fil-kera[5].

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

[3] Fol. 46A-46C tal-process.
[4] Fol. 46 sa 49 tal-process.
[5] Fol. 50 tal-process.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa propjetarji tal-fond 248, Fleur-de-Lyes Road B‘ Kara li hija dar fuq zewg sulari li skond stimi tal-periti teknici tiswa tlett mija u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 345,000). Dan il-fond gie tramite wirt minghand missierhom Gaston Buttigieg li miet nhar it-2 ta‘ Settembru 1990. Dan il-fond mhux wiehed dekontrollat. Din il-propjeta’ ilha mikrija lill-intimati ghal-diversi snin u prezentement huma ihallsu fuqha kera ta’ mitejn u disa‘ Ewro u erbgha u sittin centezmu (Ewro 209.64c) 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 mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu l-akkwist tal-propjeta‘ imsemmija per via di successione mill-eredita’ ta’ missierhom Gaston Buttigieg li miet nhar it-2 ta’ Settembru 1990 u li il-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Il-fond mhux wiehed dekontrollat. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimati.

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

L-istess jista’ jinghad ghall-intimati fejn jammettu li prezentement jirrisjedu fuq dan il-fond u li ma ghandhom l-ebda propjeta’ ohra. Sahansitra Edith Ebejer tghid li hija twildet fil-fond mertu tal-kawza u

li kienet tghix mal-familja taghha u anki wara iz-zwieg baqghet tghix hemm ma' zewgha[6]. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra.

Jibda biex jinghad li l-provi li tressqu mir-rikorrenti kien biss permezz tar-rikors promutur. L-ebda dokument minnhom ma' gie guramentat. Minn-naha l-ohra l-intimati prezentaw affidavits kif ukoll it-test tal-mezzi. Jidher li dan il-fatt sfugga lill-partijiet u l-intimati ma ghamlux l-ebda oggezzjoni ghal dan.

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

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

Mill-fatt u il-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-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra.

---

[6] Affidavit taghha a fol. 75 tal-process.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-konjugi Ebejer 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-intimati konjugi Ebejer, 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-konjugi Francis u Edith Ebejer kemm individwalment kif ukoll bhala koppja li jabitaw fil-fond ma jeccedux 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-propjeta‘, ossijas dar, 248 Fleur-de-Lyes Road Birkirkara gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 345,000 hu fi stat tajjeb u ma ghandux problem strutturali. Hu f' zona *3 floors plus semi-basement area* u hu barra l-*Urban Conservation Zone*. Dan ifisser li ghandu potenzjal ta‘ zvilupp. Dan

qed jinghad bhala fatt u il-potenzjal tieghu mhux ser jigi ikkunsidrat ghai fini ta' komputazzjoni ta' kera. Il-Bord jidhirlu li ghandu biss jistrieh fuq ic-cifra *attwali* li lahqu l-esperti teknici imqabbda minnu.

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' 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.*'[7]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghejxien taghhom ta' kuljum. Dan ma jhdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord. Anzi jidher bic-car li r-rikorrenti mill-provi li gabu huma stress wirtu diversi propjetajiet u assi ohra minghand missierhom.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li l-konjugi Ebejjer ma ghandhomx assi u jidher bic-car li ghandhom diversi investimenti u flejjes ma' diversi banek, istituzzjonjiet finazjari u investimenti ohra fuq il-Borza

[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.

ta' Malta[8]. B' hekk wiehed jista' facilment jikkonkludi li matul is-snin il-fatt li baqghu jirrisjedu fil-fond *de quo* b' rati baxxi ta' kera ghinhom mhux ftit biex ifaddlu l-flejjes li ghandhom illum.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera fis-sena 2021 b' 1% ghal Ewro 3,450 u il-kera ghandha tibda tghola gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 u 2023 b' 1.5 % (Ewro 5,175) u s-snin ta' wara terga' toghla b'1.8% ghal (Ewro 6,210).

Decide:

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

1.Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;
2. Jilqa' it-tieni talba u jirrevedi il-kera ghas-sena 2021 ghal Ewro 3,450 u jirrevediha ghas-snin 2022 u 2023 ghal Ewro 5,175 fis-sena u ghal-Ewro 6,210 ghas-snin sussegwenti;
3. Jordna lill-Francis u Edith Ebejer jibdew ihallsu il-kera kif hawn fuq deciz;
4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li Francis u Edith konjugi Ebejer jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

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

[8] Biss biss ghandhom madwar Ewro 26,000 f' bonds u shares kif jixhed Dok M1 u il-portfolio taghhom ma' Calamatta u Cuschieri plc sa 23/8/21 kien ta' circa Ewro 25,344- Dok H3. Barra flejjes ma' FCM Bank, BOV plc u l-APS plc. u MeDirect- Dok F4, Dok F2, D5 u D 6.

Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur