BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 373/2021

Celine Farrugia (552664M) f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' ohtha msiefra Colette Crisp (327871M) u Andre Farrugia (10167M)

vs

Lydia Bartoli

Illum, 25 t'Ottubru 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors[1] ta' Celine Farrugia (K.I. 552664M) f'isimha propja u bhala mandataraja ta' ohtha msiefra Colette Crisp (K.I. 327871M) u Andre Farrugia (K.I. 10167M) fejn iddikjaraw u talbu is-segwenti:

> "Illi l-esponenti Celine Farrugia, Colette Crisp u Andre Farrugia, ahwa Farrugia, huma sidien flimkien u indivizament bejniethom tal-mezzanin ufficjalment markat

[1] A folio 1-2 tal-process.

bin-numru seba' mija u tnejn u ghoxrin (722), fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, assenjat lilhom b'kuntratt ta' divizjoni pubblikat min-Nutar Dottor Michael Joseph Galea tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar elfejn u sbatax (2017).

Illi originarjament, b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebghin (1970), l-awturi tal-esncedew b'enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena dan il-mezzanin lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli.

Illi l-imsemmija koncessjoni skadiet fit-22 ta' Frar 1991, u llum l-intimata Lydia Bartoli baqghet tokkupa dan il-mezzanin b'titolu ta' kiri bis-sahha tal-jedd ta' konverzjoni bl-Art. 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi prezentement, l-intimata thallas lill-esponenti kera fis-somma ta' tlett mija u sitta u tletin Ewro (€336) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fil-15 ta' Mejju u fil-15 ta' Novembru.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-Art. 12B tal-Ordinanza Li Tnehhi J-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jaghti drítt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021.

Illi l-esponenti qed jaghmlu din it-talba minghajr hsara ta' kull rimedju iehor kompetenti lilhom ghar-rigward tal-kiri kontrollat ta' dan il-fond lill-intimata sal-31 ta' Dicembru 2020.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Art.12B(3)(c) tal-Kap.158 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-mezzanin 722, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur 1-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan il-mczzanin matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-mezzanin 722,

Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata thallas lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz."

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur2.

Ra illi l-Awtorita' tad-Djar ipprezentat risposta[3] fejn qalet hekk:

"Illi l-atturi iridu 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 XXTV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-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 XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

[2] A folio 4-18.
[3] A folio 45 tal-process

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-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 jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' l-intimata[4] fejn qalet hekk:

"1. Illi l-esponenti hija l-inkwilina tad-dar in kwistjoni u sta ghaliha ukoll li tirrispondi ghal din il-kawza.

2. U fit-tieni lok illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tmexxi l-kawza abbazi tal-Att XXV11 tal-2018.

3. Illi fit-tielet lok ghandu jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u jigi stabbilit jekk jigi sodisfatt jew le halli jinhata s-sentenza opportuna billi tibqgha fil-fond.

Bl-ispejjes kontra r-rikkorenti li huma ngunti in subizzjoni."

[4] A folio 28 tal-process

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 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 Elena Borg Costanzi u Bernice Van Dyke sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Celine Farrugia fejn iddikjarat li hija u ohtha Colette Crisp u Andre Farrugia huma is-sidien tal-fond seba' mija u tnejn u ghoxrin (722) fi Triq il-Kbira San Guzepp Hamrun. Dan il-fond intiret mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Galea tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar elfejn u sbatax (2017). Originarjament, b' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebghin (1970), missier ir-rikorrenti Edward Farrugia u hutu kienu taw b' cens temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena dan il-fond lil Sylvia Guillaumier li kienet l-omm l-intimata Lydia Bartolo. Dan is-sens skada fit-22 ta' Frar 1991 u l-intimata baqghet tokkupa dan il-fond u qed thallas tliet mija u sitta u tletin Ewro (€336) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[6] fejn huma ghamlu access fil-fond fit-18 ta' Jannar 2022. Dan il-fond, bin-numru 772, Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun jinsab fi triq traffikuza, b'faccata semplici u sottoposta ghal proprjeta' ta' terzi. Il-madum tal-art huwa ta' diversi tipi u is-servizzi tad-dawl mghoddi minn mal-wicc tal-hitan. Il-periti stmaw il-proprjeta' ghal mitejn elf Ewro (€200,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

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

---

[5] A folio 30 tal-process.
[6] A folio 35-56 tal-process.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent huma huma is-sidien tal-fond seba' mija u tnejn u ghoxrin (722) fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Dan il-fond intiret mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Galea tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar elfejn u sbatax (2017). Originarjament, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sebghin (1970), missier ir-rikorrenti Edward Farrugia u hutu kienu taw b'cens temporanju ghal wiehed u ghoxrin (21) sena dan il-fond lil Sylvia Guillaumier li kienet l-omm l-intimata Lydia Bartolo. Dan is-sens skada fit-22 ta' Frar 1991 u l-intimata baqghet tokkupa dan il-fond u qed thallas tliet mija u sitta u tletin Ewro (Ewro 336) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

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

Provi

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimata fejn ammettiet li prezentement tirrisjedi f'dan il-fond u li ma ghandha l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord[7].

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrent jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u dan ma gie bl-ebda mod ikkontestat 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 tallega ir-rikorrenti.

Fir-rigward tal-introjtu tal-intimata dan jidher li huwa limitat hafna fil-fatt ilahhaq biss circa €900 fix-xahar kif ukoll li ghandha kont mal-BOV plc ta' circa €27,900 u kont fiss ta' €8,735.15c.[8] Barra minn dan l-intimata hija mara anzjana hafna.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Bartoli ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-

[7] A folio 59 tal-process.
[8] A folio 61-68 tal-process.

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-intimata Bartoli li tabita fil-fond ma teccedix 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 l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija, 772 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mitejn Elf Ewro (€200,000). Il-fond jinsab fi triq traffikuza u jidher li huwa antik.

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-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delinejati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza**

Vincenza sive Lora Zarb deciza fit-3 ta' Far 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 jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[9]

Illi s-sidien waqt il-proceduri ma urewx u u lanqas pruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

Minn naha l-ohra l-intimata Bartoli ghandha mezzi limitati hafna bhala pensjoni u fil-fatt ghandha introjtu ta' madwar disa' mitt Ewro (€900) fix-xahar. Hija ghandha ukoll kont mal-BOV plc bin-numru 138XXXXXX013 li fih madwar €27,900 sa l-ahhar tal-2021 kif ukoll kont fiss bin-numru 138XXXXXX039 li fih hemm €8,735.15c.[10] Dan ukoll ma gie bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'effett immedjat ghal 1.8% fis-sena u cioe ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) ghall-perjodu minn Ottubru 2022 sa Ottubru 2023 u jerga' jgholli l-kera ghal 2% u cioe erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena mill-25 ta' Ottubru 2023 'l quddiem.

Decide:

---

[9] 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.
[10] A folio 67-68 tal-process.

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

2. Jichad it-tieni talba ghax l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi;

3. Jilqa' it-tielet talba u jirrevedi l-kera billi jgholli l-kera b'effett immedjat ghal 1.8% u cioe ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena ghall-perjodu minn Ottubru 2022 sa Ottubru 2023 u jerga' jgholli l-kera ghal 2% u cioe erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena mill-25 ta' Ottubru 2023 'l quddiem.

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

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur