BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 616/2022 LC

Mary Bonnici (K.I. 922845M),
Anthony Cachia (K.I. 5144M),
Joseph Cachia (K.I. 518441M),
Rita Galea (K.I. 65555M),
Maria Rosaria sive Rose Zahra (K.I. 380460),
Leonard Kevin Incorvaja (K.I. 454069M),
Natasha Sciberras (K.I. 177979M),
Leonard Incorvaja (K.I. 966744M) f'ismu propju u għan-nom ta' Carmela-Jacqueline Sciberras (K.I. 0286372M)
u
Mary Bonnici (K.I. 922845M) bħala kuratur ad litem għan-nom ta' Carmela Farren

vs

Ġemma Cutajar (K.I. 64535M)

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Bonnici et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddikjara li l-intimata Ġemma Cutajar (K.I. 64535M) hija l-inkwilin tal-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġa, għal liem kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Jordna t-twettiq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

iii. F'każ li l-inkwilin ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, tordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

iv. F'każ li l-inkwilin tissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunt in subizzjoni.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-22 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Ġemma Cutajar (K.I. 64535M) tad-9 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi l-ewwel nett il-ġudizzju mhux integru;

2. Illi preliminarjament l-esponenti tissottometti illi għandu jiġi kjamat in kawża Lawrence Cutajar, detentur tal-karta tal-

identita' numru 0253365M, iben l-esponenti Gemma Cutajar illi ilu jirrisjedi fil-fond de quo minn jum twelidu u li għalhekk kien rikonoxxut bħala kerrej skont il-liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021;

3. Illi subordinatament pero' in via preliminari, l-esponenti tissottometti illi għandha tiġi kjamata in kawża l-Awtorita tad-Djar u dan del resto kif titlob il-liġi stess;

4. Illi l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-propjetà' numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġa u li huma l-uniċi propjetarji tal-istess propjeta';

5. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju, l-intimata tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġa u ilha tikri u tabita l-istess fond għal diversi snin sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995;

6. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimata tissottometti illi hija dejjem ħallset il-kera fil-ħin u, kif ser jirriżulta mill-provi, hija għadha tiddepożita l-kera taħt l-Awtorità' ta' din l-Onorabbli Bord meta r-rikorrenti waqqfu jaċċettaw l-istess kera u dejjem wettqet l-obbligi tagħha bħala kerrejja skont il-liġi;

7. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-esponenti umilment tissottometti minnufih illi hija għandha mezzi finanzjarji limitati u ser tkun qed teżebixxi l-evidenza ta' dan fl-atti tal-proċeduri odjerni u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

8. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, l-intimata umilment tissottometti illi għalhekk kwalunkwe żieda li fir-rata

ta' kera tal-fond mertu tal-kirja de quo għandha tkun inkrementali u tiġi sussidjata mill-Awtorita tad-Djar li għandha tiġi kjamata in kawża f'dawn il-proċeduri;

9. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, in vista' tal-provi li se jiġu eżebiti, l-esponenti tissottometti illi hija tikkwalifika għat-test tal-mezzi skont dak li jipprovdi l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dan l-Onorabbli Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimata Ġemma Cutajar u ta' binha Lawrence Cutajar mill-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġa mertu tal-kawża odjerna u li fejn il-liġi de quo tipprovdi għall-iżgumbrament ta' inkwilini hija biss miżura estrema kkontemplata mill-istess liġi;

10. Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022 l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra r-rapport tal-perit Arielle Agius preżentat fl-atti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fl-ismijiet Mary Bonnici et vs Avukat tal-Istat et, liema rapport ġie ppreżentat konġuntivament mill-partijiet f'din il-kawża ai termini tal-Artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Carmel Gafà, id-dante causa tar-rikorrenti Carmela Cachia ġiet nieqsa fit-2 ta' Frar 2000. Illi l-fond de quo kien jappartjeni kwantu għal nofs indiviż lil-imsemmija Carmela Cachia u kwantu għas-sehem indiviż rimanenti lid-dante causa tar-rikorrenti Leonardo Cachia, li ġie nieqes fit-8 ta' Lulju 1966.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-fond *de quo* u li ilha tikri u dan l-istess fond għal diversi snin sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx kontradetta u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta' dan il-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Gemma Cutajar kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Ġemma Cutajar ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar b'site area ta' madwar 167.47 metri kwadri. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos u oħrajn tat-travi tal-injam jew ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ u jisntab fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni salv illi s-sistema tal-elettirku, għalkemm taħdem, tenħtieġ immodernizzar, jekk mhux overhaul totali.

Illi l-periti tal-Bord tivvaluta l-propjetà in kwistjoni għall-ammont ta' tliet mija u tnejn u għoxrin elf Ewro (€322,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef u erba' mija u erbgħin ewro (€6,440) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata hija li l-ġudizzju m'huwiex integru. Illi l-intimata ma sostien din l-eċċezzjoni bl-ebda prova u għaldaqstant din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħudha;

---

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

Illi t-tieni eċċezzjoni tal-intimata hija li għandu jiġi kjamat in kawża Lawrence Cutajar. Illi din l-eċċezzjoni kienet segwita wkoll b'rikors datat is-6 ta' Marzu 2023 fejn intalab li l-istess Lawrence Cutajar jiġi kjamat. Illi r-rikorrenti opponew għal din it-talba bir-risposta tagħhom tal-15 ta' Marzu 2023 u dan il-Bord, b'Digriet datat l-20 ta' April 2023 ċaħad it-talba tal-kjamat. B'hekk anke din it-tieni eċċezzjoni qed tiġi b'dan miċħuda.

Illi t-tielet eċċezzjoni hija li kellha tiġi kjamata fil-kawża l-Awtorità tad-Djar. Illi l-Artikolu 4A(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti d-dritt lill-Awtorità tad-Djar tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti. Illi m'hemmx il-ħtieġa li l-Awtorità tiġi kkjamata f'dawn il-proċeduri għaliex hija diġa għandha l-għażla *ex lege* li tipparteċipa. Illi filfatt, l-Awtorità tad-Djar issottomettiet ir-risposta tagħha f'dawn il-proċeduri u anke pparteċipat bis-sħiħ waqt is-seduti. Għaldaqstant din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi b'dan miċħuda wkoll.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Ġemma Cutajar hija l-inkwilina tal-fond numru 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġia;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 36, Triq Santa Rita, Birżebbuġia għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Ġemma Cutajar għall-ammont ta' sitt elef, erba' mija u erbgħin Ewro (€6,440) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur