BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 322/21MV

Antonia Cutajar u b' digriet tal-Bord tat- 3 ta' Novembru 2022 l-atti gew trasfuzi f' isem Caroline Balzan (K.I. 230275M)[1]

Vs

Francis sive Frans Farrugia (K.I. 064941M).

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonia Cutajar (K.I. 929448M) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar it-13 ta' Lulju 2021 fejn iddikjarat u talbet is-segwenti:

Bir-rispett tesponi;[2]

1.Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru erbgha u ghoxrin (24), u maghruf bl-isem "Ave Maria Stella", fi Triq

[1] Rikors ta' Ian Cutajar fejn talab li dan id-digriet jigi revokat u minflok jidhol hu fil-kawza bhala rikorrent jidher li ma giex dekretat. Fol 73 u Fol. 82 tal-process.

[2] Fol. 1-2 tal-process.

Francesco Buhagiar fil-Qrendi (minn hawn ‘l quddiem imsejjah biss bhala “il-Fond”).

2. illi l-intimat jikri l-Fond versu l-kera annwali ta’ tmien mitt (€800), liema kirja ilha tigi prorogata ex leges a minn zmien qabel l-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elf disa’ mija hamsa u disghin (1995).

3. illi din il-kawza hija irrizorja fis-suq tallum, senjatament meta mqabbel il-valur tal-proprjeta illum u l-valur lokatizzju li jkollha l-istess proprjeta kieku kellha tigi offruta ghall-kera fis-suq liberu tallum.

4. illi ghalhekk qed isir dan ir-rikors.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta’ Kiri ta’ Bini (Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta), prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti umilment titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 4A(3)© tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi;

(ii) F’kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

   (a) Ixxolji l-kirja favur l-intimat tal-fond;

   (b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka mill-fond, u jirrilaxjah battal u f’kundizzjonitajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tigi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' jew sa tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistghax icedi l-kirja jew jissulloka l-Fond, u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollh mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-8 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrenti tipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li waheda hija s-sid tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;

3. Qed jippartecipa fil-kaz bhala intervenut 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';

Esebixxa ukoll prospett ta' kif tinghata l-ghajnuna mill-Awtorita' jekk tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta' Fransic sive Frans Farrugia (K.I. 0106456M) a fol. 18 tal-process fejn stqarr li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 24, Ave Maria Stella, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, ingħata lilu b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenta huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;

3. Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-*fond de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjent jirrileva li ż-żieda ta’ 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera ‘ma jeċċedix’ tali ammont, u kwindi jista’ jkun inqas;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta’ l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;

6. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa pensjonant u ma għandu l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimat huwa persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita’ tagħha;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrent minn issa għas-subizzjoni.

Illi fis-seduta tat- 3 ta‘ Mejju 2022 il-Bord hatar lil Periti Ruben Scortino u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza kif ukoll ordna li l-intimat jissoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi.[3]

Ra in-nota guramentata tal-intimat Francis sive Frans Farrugia fejn iddikjara l-assi tieghu.[4]

Ra in-nota tar-rikorrenti Antonia Cutajar fejn ezebit dokumentazzjoni dwar il-provenjenza u it-titolu taghha fuq il-fond mertu tal-kawza.[5]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 59 sa 72 tal-process fejn huma ghamlu access fil-fond 24 Triq Francesco Buhagiar Qrendi li jikkonsisti f’ maisonette u li jinsab fil-pjan terren. Il-finishes huma pjuttost antiki u hemm ammont ta’ hsara fis-saqaf tas-salott. Il-fond gie stimata ghal Ewro mija u tmenin elf (Ewro 180,000).

Ra l-atti kollha.

Sema‘ x-xhieda.

---

[3] Fol. 22 sa 24 tal-process.
[4] Fol. 25 tal-process.
[5] Fol. 30 tal-process.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrent u l-eredi taghha, hija sid tal-fond 24 Triq Francesco Buhagiar Qrendi u dan kif jixhdu id-diversi dokumenti producuti minnha fil-mori tal-kawza. L-inkwilin, li illum ghandu ‘l fuq minn 67 sena ilu jokkupa il-fond mertu ta’ dawn il-proceduri ghal zmien twil. Irrikorrenti permezz ta‘ din il-kawza qed jitolbu revizjoni fil-kera imhallsa sa 2% tal-prezz tal-fond.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u tmenin elf Ewro (Ewro 180,000).

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-kawza gew issostanzjati b’ diversi dokumenti li juru il-provenjenza legittima tal-fond 24 Triq Francesco Buhagiar Qrendi a favur taghha. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimat.

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-intimat fejn jammette li prezentement jirrisjedi f' dan il-fond, li ghandu eta' kemxejn avvanzata u li pprezenta l-assi tieghu.[6] Jidher bic-car li fl-2020 skond dikjarazzjoni mahruga mid-dipartiment tas-Sigurta' Socjali l-intorjtu globali tieghu kien ta' Ewro 8,771.32c. L-intimat jidher ukoll li ghandu kont bankarju tal-BOV plc. bin-numru 179xxxxx015 li fl-ahhar tal-2020 kellu circa Ewro theltt elef u erba' mija (Ewro 3,400)[7]. Jirrizulta ukoll li ghandu 62+ Government Savings Bond fl-ammon ta' 4,000.[8] L-intimat jghid li ghamel manutenzjoni fil-fond fl-ammont ta' Ewro 3,000.[9] Finalment jirrizulta li ghandu art agrikola ta' madwar tommna li giet valutata li tiswa sittin elf ewro (Ewro 60,000).

Ikkunsidra.

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

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u

[6] Fol. 28 tal-process.
[7] Dok. FF6
[8] Dok FF7
[9] Dok FF8

2. Li l-intimati jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew bl-ebda mod kontestati mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa jaccetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas il-kera maqbula qabel ma nbdew dawn il-proceduri.

Fir-rigward tal-intorjutu tal-intimat Farrugia jidher li huwa limitat ferm tant li qed idahhal madwar Ewro 8,000 fis-sena mill-ghajnuna socjali u beneficcji relatata. Jidher ukoll mill-kontinjiet bankarju li ghandu huwa ghandu likwidita' baxxa. Pero' ghandu ghalqa li ghandha valur mhux indifferenti ta' Ewro 60,000.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Farrugia ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Chetcuti, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li

lanqas dan ma jaqbzu 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 jissodisfaw 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', ossija, 24 Triq Francesco Buhagiar Qrendi gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 180,000. Il-fond jinsab fi zona abbitabbli. Jidher li hemm ukoll bzonn ta' xi manutenzjoni, fost l-ohrajn, f' xi saqaf. Mhux kontradett li l-intimat ghamel ukoll xi manutenzjoni li swiet madwar Ewro 3,000.

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.'*[10]

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. JIdher li l-intimat huwa imdahhal fi zmien u li l-introjtu tieghu huwa baxx u ghandu likwidita' baxxa ghalkemm ghandu l-ghalqa bhala ass li f' mument tal-bzonn tista' tigi likwidata facilment ladarba is-suq u l-ghatx ghal din it-tip ta' propjeta' kull ma jmur jidher li qed jikber.

[10] 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.

Jirrizulta ukoll li din il-kawza issa ilha ghaddejja minn Lulju 2021 u kien hemm diffikulta' inizjali biex l-intimat jigi notifikat. Dan il-fattur ukoll ser jigi ikkunsidrat minn dan il-Bord ai fini ta' komputazzjoni finali dwar l-gholi misthoqq.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq ihoss li ghandu jgholli l-kera b' effett mill- 1 ta' Gunju 2023 ghal 2% fis-sena, ossija ghal Ewro 3,600. Dan l-gholi ghandu jigi imhallas f' zewg rati ugwali ta' Ewro 1,800. Wahda tithallas fl- 1 ta' Gunju u l-ohra 1 ta' Dicembru ta' kull 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 ghax saret fil-mori tal-kawza; u

2. Jichad it-tieni talba kif dedotta; u

3. Jilqa' it-tielet talba fil-paragrafu bl-ittra (a) u b' effett mill-1 ta' Gunju 2023 jgholli il-kera ghal 2%, ossija Ewro 3,600 fis-sena li ghandha tihallas bil-modalitajiet hawn fuq spjegati, ossija, f'zewg rati ta' Ewro 1,800 kull sitt (6) xhur, pagabbli

kull l-1 ta’ Gunju ta’ kull sena u kull l-1 ta’ Dicembru ta’ kull sena Il-Bord ma jqisx li ghandu jaghmel kundizzjonijiet godda u allura qed jichad dik il-parti tat-tielet talba fil-paragrafu bl-ittra (b).

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

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.