BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 147/19MV

Maria Cutajar (ID 402157M) u Roseanne Scicluna (ID 278159M)

Vs

Mary Rose Busuttil (ID 474265M).

Illum 21 ta' Mejju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Cutajar (K.I. 402157M) u Roseanne Scicluna (K.I. 278159M) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar it-2 ta' Lulju 2019 fejn iddikjaraw u talbu s-segwenti:

Ra r-rikors promotur li jgħid hekk:

Rikors ġuramentat ta' Maria Cutajar u Roseanne Scicluna a tenur tal-Kapitolu 69 u 158 tal-ligijiet ta' Malta:

Maria Cutajar (ID 402157 M), tesponi bir-rispett u bil-ġurament tagħha, tikkonferma s-segwenti dikjarazzjoni u raġuni tat-talba:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien għal nofs (1/2) indiviz kull waħda minnhom, u b'hekk bejniethom għandhom is-sehem shih, tal-appartament bin-numru 6, formanti parti mill-blokk bin-numru 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara;

2. Illi tali appartament kien ingħata b'konċessjoni ta' enfitewsi temporanja da parti ta' missier ir-rikorrenti, Saverio Debattista, permezz tal-att tas-27 ta' Diċembru 1989, a favur ta Adrian Busuttil, li dakinhar kien miżżewweġ lill-intimata Mary Rose Busuttil;

3. Illi l-perjodu ta' konċessjoni enfitwetika kien għal perjodu ta; wieħed u għoxrin (21) sena dekorribli mis-17 ta' April 1990, u b'hekk skada fis-16 ta' April 2011;

4. Illi mal-iskadenza tat-terminu tal-konċessjoni enfitwetika temporanja l-konjugi Busuttil baqgħu iżommu l-propjetà' bil-ħlas tal-kera lir-rikorrenti.

5. Illi fl-aħħar snin Adrian Busuttil ma baqax jabita fl-imsemmi fond minħabba separazzjoni personali, u b'hekk baqgħet tħallas il-kera Mary Rose Busuttil biss;

6. Illi fl-ahhar żmien ir-rikorrenti saru jafu li l-intimata marret tabita ma' persuna oħra fi propjetà' oħra u fil-fond in kwistjoni kienu baqgħu jgħixu ulied l-intimata u/jew terzi persuni magħhom, u dan kollu sar mingħajr il-permess tar-rikorrenti bħala sidien;

7. Illi r-rikorrenti waqfu jaċċettaw il-kera mingħand l-intimata b'effett mill-iskadenza tas-17 ta' April 2018, u b'hekk l-intimata għaddiet sabiex tiddepożita l-kera taħt l-awtorità' tal-Qorti permezz tac-cedoli bin-numru 1735/2018 (Maġ) u 2439/2018 (Maġ);

8. Illi r-rikorrenti ppreżentaw protest ġudizzjarja (numru 87/2019) u fit-28 ta' Frar 2019 innotifikaw lill-intimata fl-appartament bin-numru disgħa (9) 'Nara Court', Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar, fejn effetivament kienet qiegħda tabita dak iż-żmien;

9. Illi in vista tas-suespost, u irrispettivament li l-intimata m'għad baqgħalha ebda dritt tabita fl-imsemmi appartament, u f'kull każ għandha tingħata ordni sabiex tivvaka l-imsemmi appartament skond il-liġi;

10. Illi bla ħsara ghas-suespost, u irrispettivament mill-iżgumbrament mill-appartament, f'kull każ, il-kera dovuta mill-intimata b'effett mis-17 ta' April 2019 'il quddiem għandha tiġi riveduta skond il-liġi (Art. 12b tal-Kap 158);

11. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u għalhekk qiegħda ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid il-kumpannija intimata għaliex m'għandux dana l-Onorabbli Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti illi qeghdin jitolbu li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

(1) Jiddikjara u jiddeċidi li -intimata Mary Rose Busuttil ddekadiet minn kull dritt li tkompli tikri l-appartament bin-numru 6, formanti parti mil-blokk bin-numru 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara, u dan peress li hija marret tabita fi propjetà' oħra, u b'hekk għandha tivvaka mill-imsemmi appartament u tirritorna l-pussess lir-rikorrenti, skond il-liġi b'mod immedjat; u jordna lill-intimata Mary Rose Busuttil sabiex fi żmien iffissat minn dan l-Onorabbli Bord, skond il-liġi, u tivvaka u tiżgombra mill-appartament bin-numru 6, formanti parti mil-blokk bin-numru 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara;

(2) Bla ħsara ghas-suespost, jiddikjara wkoll illi l-kera dovuta mill-intimata Mary Rose Busuttil għal-imsemmi appartament b'effett mis-17 t'April 2018 sal-effettiv żgumbrament għandha tiġi riveduta skond l-Art. 12B tal-Kap 158, u jgħaddi sabiex jiddetermina tali kera ġusta, fejn meħtieġ bil-ħatra ta' periti nominandi, u jgħaddi sabiex jordna lill-intimata tħallas il-kera hekk riveduta lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata, li minn issa hija inġunta in subizzjoni.[1]

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 6 tal-process fejn *in breve* esponiet li:

[1] Folio 1-3 tal-process.

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta’ u li wahedhom huma s-sidien tal-fond;

2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;

3. Qed jippartecipa fil-kaz bhala amicus curiae 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’;

Ra r-risposta ta’ Mary Rose Busuttil (K.I. 474265M) a folio 8 tal-process fejn stqarret li:

Tesponi umilment:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu tagħhom skont il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawża;

2. Illi fit-tieni lok u wkoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed isejsu l-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, l-esponent teccepixxi li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-fond in kwistjoni. Dan qed isir b’riserva għal preżentata ta’ eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi preżentata;

3. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju ghas-succepit, għalkemm huwa minnu li l-esponenti għandha relazzjoni ma’ terz li jgħix ġewwa appartament bin-numru disgħa (9) ‘Nara Court’, Triq il-Lampuki, San Pawl il-Baħar u li ġieli t’iffrekwenta dak l-appartament, madanakollu, huwa assolutament inveritier li l-esponenti qiegħda tirrisjedi ġewwa l-

appartament ta' San Pawl il-Baħar kif allegat mir-rikorrenti. L-esponenti tikkontendih bis-shih illi hija kienet u għadha tirrisjedi b'mod permanenti m'uliedha ġewwa l-appartament bin-numru 6, formanti mill-blokk bin-numru 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara. Di fatti, ir-rikorrenti b'mod qarrieqi għamlu tentattiv biex jinnotifikawha ġewwa San Pawl il-Baħar. Infatti, għax propju ma tabitax hemmhekk, ma kienitx l-esponenti li iffirmat in-notifika tal-protest ġudizzjarju, (numru 87/2019) iżda kien il-partner tagħha li ffirma u mpenja ruħu li jgħarraf bin-notifika. Għaldaqstant, din ċertament ma tipprovax sal-grad rikjest mill-liġi li l-esponenti ma għadhiex tirrisjedi fir-residenza tagħha ġewwa Birkirkara u konsegwentement l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intir tagħha;

4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti u/jew l-antekawza tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, puntwalment u regolarment, biż-żidiet kif stabbilit fl-Artikolu 1431C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi fil-mertu wkoll u bla preġudizzju ghas-succepit, jingħad li l-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodu relevanti u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti fir-rikors promotur wkoll għandha tiġi miċħuda;

6. Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponent fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għal-esponenti;

7. Illi fl-ahhar nett, kemm il-darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Ottubru 2023 ir-rikorrenti irtiraw l-ewwel talba taghhom.[2] Il-Bord, ghaldaqstant, ser jiehu biss konjizzjoni tat-tieni talba u l-provi relatati ma' din tal-ahhar.

Ra n-nota tar-rikorrenti Maria Cutajar u Roseanne Scicluna fejn ezebew dokumentazzjoni dwar il-provenjenza u t-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra illi fis-seduta tal-5 ta' Novembru 2021 il-Bord hatar lill-Perit Ruben Scortino u lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza kif ukoll ordna li l-intimata tissoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi.[4]

Ra n-nota guramentata tal-intimata Mary Rose Busuttil fejn iddikjara l-assi tieghu.[5]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 78 sa 86 tal-process fejn huma ghamlu access fil-fond Flat 6, Block 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara.[6] Dan il-fond jikkonsisti f'appartament li jinsab fit-tielet sular. Il-binja ma ghandhiex lift u tasal ghall-appartament wara tlett sulari tarag. Il-finishes huma pjuttost antiki u hemm l-umdita fis-saqaf, specjalment fil-kamra tas-sodda. Il-fond gie stmat fis-somma ta' mija u tmenin elf (€180,000).[7]

---

[2] Folio 145 tal-process.
[3] Folio 21 tal-process.
[4] Folio 67 tal-process.
[5] Folio 74 tal-process.
[6] Il-Bord jinnota li a fol- 80 (punt 4) tar-rapport peritali hemm zball u l-fond qed jinghat li huwa terraced house meta fil-fatt aktar 'l isfel fir-rapport hemm li huwa apartament.
[7] Folio 81 tal-process.

Ra l-atti kollha.

Sema’ x-xhieda.

Ra l-affidavits kollha prezentati.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-partijiet m’ghamlux sottomissjonijiet finali u iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma sidien, nofs (1/2) indiviz kull wahda minnhom, tal-fond de quo. Dan l-appartament kien inghata b’koncessjoni ta’ enfitewsi temporanja da parti ta’ missier ir-rikorrenti, Saverio Debattista, permez ta’ att tas-27 ta’ Dicembru 1989 a favur ta’ Adrian Busuttil, li dak iz-zmien kien mizzewweg lill-intimata Mary Rose Busuttil. Din il-koncessjoni enfitewtika kienet ghal perjodu ta’ wiehed u ghoxrin (21) sena dekorribbli mis-17 ta’ April 1990 u b’ hekk skadiet

fis-16 t'April 2011. L-intimata isseparat minn ma' zewgha Adrian Busuttil u jidher li qed tghix hi fil-fond.

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu revizjoni fil-kera u zieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-prezz tal-fond.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u tmenin elf Ewro (€ 180,000)[8].

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-kawza gew issostanzjati b'diversi dokumenti li juru l-provenjenza legittima tal-fond Flat 6, Block 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara, a favur taghhom. 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.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata ghal dak li jirrigwarda ghat-tieni talba tar-rikorrenti fejn tammetti u tinsisti li prezentement qed tirrisjedi f'dan il-fond. Jidher li l-assi tal-intimata jikkonsisti f'kont tat-tfaddil mal-Bank of Valletta bin-numru 133xxxxxx010 li fih ghandu ftit aktar minn sitt mitt Ewro (€600) sa Dicembru 2018. L-unika introjtu li

[8] Konferma tal-valur fuq domandi in ezekuzzjoni a Folio 96 tal-process.

ghandha l-intimata hija mill-beneficcji tas-sigurta' socjali li fl-2018 kienu jlahhqu ftit aktar minn sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800).[9]

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jippruvaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera maqbula qabel ma nbdew dawn il-proceduri.

Fir-rigward tal-intorjtu tal-intimata Busuttil jidher li huwa limitat ferm tant li qed iddahhal madwar tmint elef Ewro (€8,000) fis-sena mill-ghajnuna socjali u beneficcji relatati. Jidher ukoll mill-kont bankarju li ghandha li din ghandha likwidita' baxxa. Ma jidhirx li hemm xi assi ohra tal-intimata kemm mobbli kif ukoll immobbli.

[9] Folio 76 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Busuttil 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-intimata Busuttil li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-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', ossija, Flat 6, Block 4, Victoria Flats, Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000). Il-fond jidher li huwa umduz u ghandu finishes pjuttost antiki.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-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 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 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[10]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

[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.

Minn naha l-ohra jidher li l-intimata ghandha biss tmienja u hamsin (58) sena u ma ghandha l-ebda projbizzjoni biex tahdem. Fid-dikjarazzjoni guramentata taghha tat-3 ta' Marzu 2023 hija tghid li hija dizokkupata.[11] Il-Bord isib ferm difficli jaccetta li f'sitwazzjoni fejn il-pajjiz ilu ghaddej minn full employment rate f'termini ekonomici ghall-diversi snin xi hadd jipprezenta ruhu bhala li ma ghandux impjieg. Di piu' huwa fatt ukoll maghruf li l-pajjiz qed jimporta mijiet ta' nies minn pajjizi terzi li kollha jigu f'pajjizna sabiex jahdmu. Lanqas ma jirrizulta mill-atti li hemm xi impediment fiziku, psikologiku jew psikjatriku il-ghala l-intimata ma tahdimx u dan il-fatt ser jigi rifless fid-decizjoni tal-Bord.

Jirrizulta ukoll li din il-kawza issa ilha ghaddejja minn Lulju 2019 u dan ma kienx tort tar-rikorrenti. Il-Bord jemmen li dan il-fattur ukoll ghandu jigi ikkunsidrat.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar 'l fuq iqis li ghandu jgholli l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sal-31 ta' Dicembru 2022 b'1.8% fis-sena, u cioe ghal tlett elef u mitejn u erbghin Ewro (€3,240), filwaqt li mill-1 ta' Jannar 2023 'l quddiem l-kera ghandha toghla ghal 2% u cioe ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena pagabbli f'zewg pagamenti fis-sena, wiehed kull sitt xhur, l-ewwel wiehed ikun dovut fl-1 ta' Jannar ta' kull sena u t-tieni wiehed fl-1 ta' Lulju ta' kull sena, u cioe f'rata ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) kull sitt xhur.

[11] Folio 109 tal-process.

Decide:

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li giet irtirata waqt is-seduta tat-3 ta' Ottubru 2023;

2. Jilqa' t-tieni talba u jgholli l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 sal-31 ta' Dicembru 2022 b'1.8 % fis-sena, u cioe ghal tlett elef u mitejn u erbghin Ewro (€3,240), filwaqt li mill-1 ta' Jannar 2023 'l quddiem l-kera ghandha toghla ghal 2% u cioe ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena pagabbli f'zewg pagamenti fis-sena, wiehed kull sitt xhur, l-ewwel wiehed ikun dovut fl-1 ta' Jannar ta' kull sena u t-tieni wiehed fl-1 ta' Lulju ta' kull sena, u cioe f'rata ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) kull sitt xhur.

Spejjez ta' din il-kawza jithallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

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

Chairman

Victor Deguara

Deputat Registratur.