BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 56/2019MV

Jonah Caruana (K.I. 338048M)

Angelo Caruana (K.I. 576253M)

Carmela Sammut (K.I. 517346M)

Andrew Caruana (KI 788551M)

Adelaide Camillieri (Passaport Numru: 1092392

Concetta Caruana (K.I. 471451M)

Vs

Concetta Busuttil

Illum 11 ta' Lulju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Jonah Caruana (K.I. 338048M), Angelo Caruana (K.I. 576253M), Carmela Sammut (K.I. 517346M), Andrew Caruana (KI 788551M), Adelaide Camillieri (Passaport Numru: 1092392 u Concetta Caruana (K.I. 471451M) fejn ippremettew is-segwenti:

Illi huma sidien tal-fond ossia dar ta' abitazzjoni li ggib l-indirizz 23, Triq San Gorg, Safi, li wirtuh minn ghand ommhom Giuseppa Caruana li minn naha taghha kienet akkwistatu permezz ta' att ta' divizjoni tat-28 ta' Mejju 1961 in atti tan-nutar Dottor Joseph Brincat.

Illi dan il-fond huwa okkupat mill-intimata Concetta Busuttil b'titolu ta' lokazzjoni stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, precizament fl-20 ta' Marzu 1965 meta l-imsemmija Giuseppa Caruana kkoncediet dan il-fond lid-defunt Carmelo Busuttil, li kien ir-ragel tal-intimata b'emfitewsi temporanja ta' 17-il sena.

Ill illum il-gurnata il-kera pagabbli fuq din il-lokazzjoni hija ta' mitejn u erbatax-il euro (€214.00) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, dekorribbli mill-20 ta' Marzu ta' kull sena.

Illi l-esponenti qeghdin b'dan ir-rikors jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom bl-Att XXVII tal-2018, ossi bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex il-kundizzjonijiet tal-

imsemmija lokazzjoni jigu reveduti u l-imsemmija kera toghla skond il-valur tal-proprjeta' mikrija f' Hal-Safi fis-suq miftuh.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Borg joghgbu:

1. Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta' dan il-kaz tkun awmentata ai termini tal-Artikolu 12B subinciz (6) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tigi awmentata ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni imsemmija, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Jekk jirrizulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tordna lill-intimata tivvaka l-fond 23, Triq San Gorg, Safi fi zmien perentorju stabbilit minn dan il-Bord u li sa ma jigi vakat dan il-fond l-intimata ghandha thallas lir-rikorrenti kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skond kif determinat bl-Artikolu 12B subinciz (4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Jordna lill-intimata thallas lir-rikorrenti, id-differenza mhux imhallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord

b'effett mill-10 ta' April 2018 sa ma dan il-kaz jigi deteminat definittivament.[1]

Ra d-dokumenti anness mal-istess rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Concetta Busuttil li eccepiet:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jaghmli il-prova kif titlob il-ligi, illi huma effettivament is-sidien tal-propjeta de quo;

2. Illi omm ir-rikorrenti dejjem irrikonoxxiet lill-esponenti bhala okkupanta tal-fond de quo b'titolu validu tal-kera, tant illi dejjem accettat il-hlas tal-kera, hlief ghal dan l-ahhar pagament u dan sabiex ikunu jistghu jibdew dawn il-proceduri ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f' kaz illi dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi illi l-esponenti ghandha tkun soggetta ghat-test tal-mezzi kontemplati fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, l-esponenti certament tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-istess

[1] Folio 1 sa 2 tal-process
[2] Folio 3 sa 19 tal-process.

test tal-mezzi u ghalhekk certament ghandha tibqa tirrisjedi fil-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f'kaz illi dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi r-rata ta' kera pagabbli skont id-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jew sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera ai termini tal-istess Ligi, ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-eta tal-esponenti, id-dhul u l-kapital taghha, il-benefikati illi saru fil-fond mill-esponenti tul il-kirja kif ukoll il-fattur tal-gholi tal-hajja;

5. Illi minghajr pregudizju ghas-suespost, l-esponenti hija persuna li timmerita protezzjoni socjali u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi fi kwalukwe kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi illi jawmenta l-kera pagabbli mill-esponenti lir-rikorrenti, dan l-awmnet, tenut tal-fatturi kollha diga msemmija, ghandu jsir b' mod gradwali a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta;

7. Illi fi kwalunkwe kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda tat-tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti m'hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan l-Onorabbli Borg, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera "ma jeccedix" tali ammont, u ghalhekk ikun inqas;

8. Illi l-esponenti m'ghandiex tbati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri billi hi dejjem agixxiet entro d-dettami tal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri. [3]

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar *amicus curiae* a folio 24 tal-process fejn *in breve* iddikjarat li:

1. Ir-rikorrent tipprova t-titolu fuq il-propjeta';
2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa 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 d-digriet tieghu tal-24 ta' Mejju 2019 fejn ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata[4].

Ra li fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2019 hatar lill-Perit Mario Cassar u lill-Perit David Pace biex jevalwaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.[5]

[3] Folio 19 tal-process.
[4] Folio 31 tal-process.
[5] Folio 33 tal-process.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 35 et seq tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fit-22 ta' Lulju 2019. Jispjegaw li l-fond jikkonsisti f'residenza antika. Il-fond huwa dar ta' abitazzjoni fuq zewg sulari. Il-periti teknici ivvalutaw il-fond fis-somma ta' tlett mija u hamsa u sebghin elf Ewro (€375,000).

Ra n-nota tal-intimata a folio 48 tal-process fejn esebiet id-dokumentazzjoni kollha relatata mat-test tal-mezzi.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra l-affidavits.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Illi r-rikorrenti hija propjetarja unika tal-fond 23, Triq San Gorg, Safi li huma akkwistaw mill-wirt ta' ommhom kif jirrizulta mix-xhieda tar-rikorrent Jonah Caruana u mid-dokumenti JC1, JC2 u JC3[6].

Il-fond kien gie moghti b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika ghal sbatax il-sena minn omm ir-rikorrenti lil Carmelo Busuttil, zewg

[6] A folio 103 sa 144 tal-proess.

l-intimata. Wara li skada dan ic-cens, peress li l-konjugi Busuttil kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fih, u dan versu l-hlas ta' mitejn u erbatax -il Ewro fis-sena (€214).

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa tlett mija u hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 375,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, 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 jivvak mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors promutur u d-dokumenti annessi mieghu li fis-sustanza taghhom jaffermaw li l-fond de quo jappartjeni lir-rikorrenti.

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 ma gabet l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

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

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimata. Ir-rikorrenti pproducew dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*.

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 jallegaw r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' tal-intimata Busuttil 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-intimat, 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 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 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 23, Triq San Gorg, Safi kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli u fi stat tajjeb. Dan il-fond gie ivvalutat mill- periti teknici li jiswa tlett mija u hamsa u sebghin elf Ewro (€375,000).

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-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.'*[7]

Il-Bord iqis li s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilho xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn

[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.

naha l-ohra il-Bord jista’ facilment jirrileva li r-rikorrenti hija mara avvanzata hafna fiz-zmien u allura l-introjtu addizzjonali mill-kera awmentata jista’ jaghmel differenza fil-kwalita’ ta’ hajja li tghix f’dak li ghandu x’jaqsam ma’ medicinali u kura in generali. Wiehed ukoll irid izomm quddiem ghajnejh li dawn il-proceduri ilhom sejrin minn Marzu 2019. Ma jidhirx li tali delungar kien tort tar-rikorrenti.

Minn naha l-ohra l-intimata jidher li ghandha pensjoni u ghalhekk dhul baxx hafna, jidher li ghandha likwidita baxxa[8]. Wiehed irid ukoll izomm quddiem ghajneh li l-intimata lanqas hija ta’ eta’ zghira. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi ghandu jgholli l-kera b’effett mill-11 ta’ Jannar 2022 bi 2% ghal sebat elef u hames mitt Ewro (€7,500).

Decide:

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

[8] Dhul ghas-sena bazi 2018 kien ta’ Ewro 7,891 fis-sena (Folio 56 tal-process). Kont tat-tfaddil mal-HSBC plc bin-numru 078xxxxxx050 li fil-11 ta’ Lulju 2019 kien fih circa Ewro 3,600 (Folio 98A tal-process).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Concetta Busuttil hija l-inkwilina tal-fond;

2. Jilqa' t-tieni talba u jistabilixxa li z-zieda fil-kera ghandha tithallas mill-11 ta' Jannar 2022;

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimata tibda thallas il-kera bir-rata ta' 2% tal-valur tal-propjeta' kif stabilit mill-Bord u cioe fl-ammont ta' sebat elef u hames mitt Ewro (€7,500) u dan b'effett mill-11 ta' Jannar 2022, liema kera ghandha tithallas f'zewg rati ugwali ta' tlett elef u seba' mija u hamsin Ewro (€3,750) fil-11 ta' Jannar ta' kull sena filwaqt li l-pagament l-iehor fl-istess ammont jithallas fil-11 ta' Lulju ta' kull sena; u

4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta peress li l-intimata taqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi.

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

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

Chairperson

Victor Deguara

Deputat Registratur