BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 864/2021 LC

MARY GRACE GRIMA (K.I. 394892M)

vs

JOSEPH CUTAJAR (K.I. 337638M) U
CATHERINE CUTAJAR (K.I. 1103344M)

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Mary Grace Grima fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan b'applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufiħ l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien

perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru 10, Redeemer Street, Żabbar b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subbizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar datata d-9 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepew fost l-oħrajn illi (i) l-intimati jgawdu minn titolu ta' kera validu fuq il-fond de quo, liema titolu ġie kostitwit fis-snin sittin u għadhom jirrisjedu f'dan il-fond bħala l-unika residenza tagħhom; (ii) il-intimati għandhom età avvanzata ħafna u l-unika introjtu li għandhom hija l-penzjoni tal-intimat filwaqt li l-intimati m'għandhom ebda kapital ħlief għal xi flejjes li għandhom il-bank u b'hekk jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iii) fir-rigward tal-valur tal-fond, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni id-diversi benefikati u ameljoramenti li għamlu l-intmati fuq il-post, li żgur żiedu l-valur tal-fond tal-intimati. Oriġinarjament, il-fond konċess kien wieħed żgħira ħafna u l-intimati żiedu żewġt' ikmamar, kabbru l-kċina, żiedu box room u taraġ għall-bejt. Dan ix-xogħol sar kollu bil-kunsens tar-rikorrenti *qua sidien*.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-21 ta' Jannar 2022 fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2021, l-intimati wettqu t-Test tal-Mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011);

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-fakoltà lis-sid tal-kera tal-fond jadixxi lil dan il-Bord u jitlob 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 jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Ratifika ppublikat min-Nutar Dottoressa Thea Cachia fis-26 ta' Lulju 2011[1], il-ġenituri tar-rikorrenti xtraw u akkwistaw il-fond *de quo*, mikri bil-liġi tal-kera antika lill-okkupanti Joseph u Caterina Cutajar, għal binthom Mary Grace Grima u dan permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tal-istess Nutara tad-19 ta' Jannar 2004.

Illi r-rikorrenti preżentaw ukoll żewġ riċevuti tal-ħlas ta' kera mħallsin mill-intimati.[2] Illi di più, l-intimati stess ikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma għandhom titolu ta' kera fuq il-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dawn il-posizzjonijiet tal-partijiet u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u> ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Cutajar u Catherine Cutajar, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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 tagħhom ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-

[1] Ara Dok "A" a fol 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-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 raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'dar residenzjali fi triq kwieta f'Ħaż-Żabbar bl-arja tiegħu. Huwa mifrux fuq il-pjan terran iżda hemm kamra tal-ħasil fuq il-bejt. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Il-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jinsab abitabbli.

Illi l-periti, ibbażaw il-valutazzjoni tagħhom skond il-metodoloġija rakkomandata mill-Kamra tal-Periti "Valuation Standards for Accredited Valuers" tal-2012. Huma ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw is-segwenti fatturi: (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; (iii) il-lok fejn jinsab il-fond u (iv) propjetajiet simili fis-suq u huma tal-fehma li l-valur tas-suq liberu u frank f'Jannar 2021 kien ta' ċirka mija u sittin elf Ewro (€160,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[3]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

Deċide:

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

[3] **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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini stante li jissodisfaw l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 10, Redeemer Street, Żabbar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Cutajar u Catherine Cutajar lir-rikorrenti Mary Grace Grima għal-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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