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

Rikors Nru 672/2021 LC

GREZZJU CUTAJAR (K.I. 40352M)
U MARTU SYLVIA CUTAJAR (K.I. 362155M)

vs

RITA PSAILA (K.I.290249M)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Grezzju Cutajar (KI 40352M) u martu Sylvia Cutajar (K.I. 362155M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia it-terran bin-numru sebgħa u disgħin (97) bl-isem ta' 'Ritarc' fi Triq is-Sur ġewwa l-Fgura, mikri llum bil-kera ta' erba' mija u sebgħa Ewro (€407.00) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem f'rati ta' mija u

wieħed Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€101.75), għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u:

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimata sabiex tivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tiegħu; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Rita Psaila (K.I. 290249M) tas-17 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxiet li :

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilin tal-fond bin-numru 97, Ritarc, Triq is-Sur, Fgura taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi.

2. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti tirrileva li hija tissodisfa t-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi.

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma għandhiex tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 t'Ottubru, 2021, l-intimati wettqu it-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 Hector Zammit u l-Perit Elena Borg Costanzi ippreżentaw 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 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;

Ikkonsidrat;

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

Illi kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fl-1 ta’ Novembru 1997, ir-rikorrenti Sylvia Cutajar wirtet nofs indiviż mill-fond de quo mill-poter ta’ missierha Antonio Vella, li miet fit-3 ta’ Mejju 1997. Illi mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-2 ta’ April 2001, ir-rikorrenti Sylvia Cutajar wirtet in-nofs indiviż l-ieħor mill-fond *de quo* mill-poter ta’ ommha Maria Assunta Vella, li mietet fis-7 ta’ Ottubru 2000. Illi permezz ta’ kuntratt ta’ bejgħ ippublika min-Nutar Dottor Tania Spiteri, ir-rikorrenti Grezzju Cutajar u Sylvia Cutajar akkwistaw id-dirett dominju perpetwu u ċ-ċens annwu u perpetwu relattiv.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi

tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond huwa mikri lill-intimata b’kirja li oriġinat minn qabel l-1 ta’ Ġunju 1995, bil-kera illum ta' €407 fis-sena pagabbli kull 3 xhur bil-quddiem. illi l-intimati fir-risposta tagħhom ikkonfermaw li huma l-inkwilini ta’ dan il-fond.

Illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx kontestata mill-intimati, anzi huma stess iddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta’ dan il-fond u b’hekk, għall-finijiet biss ta’ dawn il-proċeduri il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Psaila ikkalkolat 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(6) 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(5) 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Rita Psaila **ma teċċedix** 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 *maisonette* ta' sular wieħed fil-livell terran. Il-fond huwa msaqqaf bil-konkos rinfurzat u jserraħ fuq ħitan tal-ġebel jew bricks. Is-servizz tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli għalkemm ma sarux testijiet. Il-post huwa abitabbli. Il-kundizzjoni strutturali hija relattivament tajba u l-istess jista' jingħad għall-finituri.

Illi l-periti tal-Bord wara li ħadu konjizzjoni tal-fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, wara li adottaw il-*comparison method*, wara li ħadu konjizzjoni tal-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż relatati għal potenzjal upgrade jew manutensjoni tal-post sabiex jirrendi l-istess post aċċettabbli skond standards kurrenti u l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 t’ Jannar 2021 huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skond il-każ, fis-suq liberu u miftuħ illum jammonta għal mitejn u ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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, 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' ħamest' elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 97, "Ritarc" Triq is-Sur, Fgura għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' ħamest' elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena u jordna lill-istess intimata Rita Psaila

[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).

tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, fl-ewwel ta' April, u fl-ewwel ta' Lulju u fl-ewwel ta' Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. 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