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

Rikors Nru: 368/2021 LC

CELINE FARRUGIA (K.I. 552664M)

vs

ĠEMMA VELLA (K.I. 519428M)

Illum, 04 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Celine Farrugia datat it-22 ta' Lulju 2021 fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-mezzanin 717, Triq il-Kbira, Ħamrun;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjaħ battal u f'kondizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

c. Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward ta' dan il-fond 717, Triq il-Kbira, Ħamrun għall-ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera ogħla hekk rivedut bl-isess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' nġunta minn issa għas-subbizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lir-rikorrenti, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimata Ġemma Vella datata t-22 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) hija verament tokkupa l-fond 717, Triq il-Kbira, Ħamrun; (ii) hija għandha kera ta' €484 fis-sena; (iii) ir-rikorrenti naqset li tinkludi lill-Awtorità tad-Djar

bħala *amicus curiae* (iv) il-fond *de quo* huwa l-unika residenza tal-intimata; (v) hija m'għandhiex assi jew dħul li jeċċedu l-ammonti stipolati mil-liġi; (vi) hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi; (vii) il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-propjetà.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilini jissodisfaw it-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' Awwissu, 2021, l-intimata wettqet 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 Maria McKenna u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta li b'kuntratt ta' diviżjoni datat id-19 ta' Awwissu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone[1] ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* mill-wirt tad-defunit Anna Farrugia, Edward Farrugia u Reverendu George Farrugia u b'hekk hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi temporanja datat it-18 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[2] id-*dante causa*t tar-rikorrenti Anna Farrugia kkonċediet il-fond de quo b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Settembru 1978 lil Carmela Formosa taħt il-kondizzjonijiet hemm stipolati. Illi permezz ta' kuntratt ieħor datat is-17 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef[3], l-imsemmija Carmela Formosa ikkonċediet l-utile dominium temporanju għaż-żmien li fadal lilr-rikorrenti Gemma Vella.

Illi l-konċessjona emfitwetika temporanja skadiet fil-31 ta' Awwissu 1999 u l-intimata baqgħet tippossjedi l-fond de quo taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Ara Dok "A" a fol. 3A tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "C" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

Illi dan l-istat ta' fatt ġie kkonfermat ukoll mill-intimata Gemma Vella fir-risposta tagħha u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Ġemma Vella kkalkolat 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(7) 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(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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Ġemma Vella 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn mezzanin fl-ewwel sular b'intrata u bitħa retrostanti fis-sular terran. L-art pavimentata b'madum tas-siment u taċ-ċeramika. Il-finituri huma qodma izda fi stat tajjeb ta' manutensjoni apparti problema ta' *rising damp*. L-elettriku jidher li għadu fl-istat oriġinali tiegħu konsistenti fi trunking tal-injam aktarx installat fis-snin bikrin ta' wara t-Tieni Gwerra. Il-fond huwa sottostanti propjetà ta' terzi.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom li jinfluwenzaw il-valur liberu u frank tal-immobbli, inkluż il-lokazzjoni; il-protenzjal għal żvilupp ulterjuri; il-kondizzjoni tal-fond u l-valur ċitat f'sorsi pubbliċi għall-immobbli paragunabbli għal dak odjern, huma tal-fehma li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 kien ta' mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[4]**,** 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*

[4] **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).

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-intimat u tal-età tiegħu, 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 sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru 717, Triq il-Kbira, Ħamrun 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-intimata Ġemma Vella għal-ammont ta' ħamest' elef, u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena u jordna lill-istess intimata Gemma Vella tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur