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

Rikors Nru: 634/2021 LC

VIRGINIA ŻAMMIT (K.I. 706849M)
VIVIENNE BUGEJA (K.I. 648148M)

vs

AWTORITÀ TAD-DJAR
JOHN FARRUGIA (K.I. 169334M) u
MODESTA SIVE MAUDY FARRUGIA (K.I. 728832M)

Illum, 4 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Virgina Zammit u Vivienne Bugeja datat l-14 ta' Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati John Farrugia (K.I. 169334M) u Modesta sive Maudy Farrugia (K.I. 728832M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 116, Triq il-Miratur, Floriana u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-

Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jorndа li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' John Farrugia (K.I. 169334M) u Modesta sive Maudy Farrugia (K.I. 728832M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-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 116, Triq il-Miratur, Floriana u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi John Farrugia (K.I. 169334M) u Modesta sive Maudy Farrugia (K.I. 728832M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati John Farrugia (K.I. 169334M) u Modesta sive Maudy Farrugia (K.I. 728832M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati John Farrugia u Modesta sive Maudy Farrugia datata l-01 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom (ii) l-intimati huma penzjonanti u jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq, (iii) huma jissodisfaw bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, hu għanqu jqis diversi fatturi fosthom l-età kif ukoll id-diversi benefikati li saru fil-post.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-27 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti teħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Michael Mercieca; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) 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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-nutar Dottor Anthony Gatt fil-11 ta' Ġunju 1977 [1] missier ir-rikorrenti, senjatament Michael Mercieca, kien akkwista l-fond *de quo* flimkien ma propjetajiet oħra. Illi permezz tat-testment magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fis-16 ta' Mejju 2005[2], l-imsemmi *decuius* Michael Mercieca ħalla l-propjetà *de quo* b'titolu ta' legat konsegwibbli wara l-mewt ta' martu Mary Mercieca lill-uliedu[3], ossija rikorrenti f'din il-kawża. Illi finalment, permezz tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Anthony Gatt fil-11 ta' Ġunju 2010[4] il-propjetà de quo iddevolviet għand ir-rikorrenti Virgina Zammit u Vivienne Bugeja.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 116, Triq il-Miratur, Floriana.

---

[1] Ara dok "C" a fol. 25 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[3] Ara r-raba' artikolu a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "B" a fol. 14 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi l-fond ġie mikri għal LM4 (ekwivalenti għal €9.32) kull tlett xhur u bit-tħaddim tal-Att X tal-2009, il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena, fl-2013 ġiet awmentata għal €197.58 fis-sena, fl-2016 ġiet awmentata għal €203.13 u issa, l-kera ġiet awmentata għal €209.64.

Illi da parti tagħhom, l-istess intimati kkonfermaw li huma jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx fit-triq, liema dikkjarazzjoni fil-fehma tal-Bord tammonta għall-konferma illi l-intimati huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprokament minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati John Farrugia u Modesta sive Maudy Farrugia huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Farrugia, kkalkolat 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 tal-konjuġi Farrugia, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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-intimati konjuġi Farrugia 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' maisonette aċċessibbli mit-triq, f'kantuniera, fuq żewġ livelli, u ċioè dak ta' mat-triq u l-kantina. Il-maġġorparti tal-fond in kwistjoni hu msaqqaf bix-xorok fuq travi tal-ħadid. Il-madum tal-art huwa tradizjonali tas-siment. Is-servizz tal-elettriku huwa mgħoddi minn mal-wiċċ tal-ħitan.

Illi l-periti, wara li adottaw il-comparison method bħala metodu sabiex waslu għall-istima tal-propjetà immobbli huma tal-fehma, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni żgħira, in-nuqqas ta' servizzi u d-daqs tagħha, il-valur tal-propjetà fis-suq liberu fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000).

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[5]**,** 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-età tal-intimati u l-mezzi 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' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati John Farrugia (K.I. 169334M) u Modesta sive Maudy Farrugia (K.I. 728832M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond 116, Triq il-Miratur, Floriana u għaldaqstant jikkwalifikaw bħala kerrejja tad-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-liġi;

[5] **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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 116, Triq il-Miratur, Floriana, 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 John Farrugia u Modesta sive Maudy Farrugia għall-ammont ta' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena u fis-sena u jordna lill-istess intimati John Farrugia u Modesta sive Maudy Farrugia iħallsu lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li huma jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

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

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur