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

Rikors Nru: 427/2021 LC

MARIA CONCETTA SIVE CONNIE
DEGUARA CARUANA GATTO
(K.I. 816157M)

vs

PHILIP FARRUGIA (K.I. 554343M)
JOSEPHINE FARRUGIA (K.I. 63855M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Lulju, 2022,

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto data it-03 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati Philip Farrugia u Josephine Farrugia huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ 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. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi Philip Farrugia u Josephine Farrugia 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 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi Philip Farrugia u Josephine Farrugia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati 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 Philip Farrugia u Josephine Farrugia datata l-14 ta’ Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova suffiċjenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond; (ii) id-dħul tagħhom huwa limitat u m’għandhomx propjetà residenzjali oħra fejn jirrisjedu u b’hekk huma għal kollox dipendenti mill-preżenti kirja (iii) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jagħti qies lil diversi fatturi fosthom l-età tagħhom, il-benefikati li għamlu u l-istat finanzjarju tagħhom; (iv) il-Bord m’għandux jasal biex jordna l-iżgumbrament tagħhom; (v) l-intimati qegħdin f’din is-sitwazzjoni mingħajr ħtija tagħhom u għandha tkun l-Awtorità intimata li tagħmel tajjeb għal kwalunkwe awment;

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-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-23 ta’ Awwissu, 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 in ottemporanza mad-digriet mogħti fis-26 ta’ April 2022, l-intimati ppreżentaw fit-18 ta’ Mejju 2022 id-dokumenti mankanti rigwardanti t-test tal-mezzi;

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Rene Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' Marzu 2021;

Ra s-sentenza erogata mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) nhar id-19 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet "Maria Concetta sive Connie Deguara Gatto vs Philip Farrugia et", Rikors Nru 142/2021 TA ippreżentata mir-rikorrenti fl-24 ta' Mejju 2022;

Sema' x-xhieda;

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 tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi b'kuntratt ta' diviżjoni datat it-3 ta' Novembru 2016, ippubblikat min-nutar Dottoressa Alicia Agius[1], ir-rikorrenti saret padruna assoluta tal-propjetà numru 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ, flimkien ma propjetajiet oħrajn hemm deskritti. Illi di più, fir-rikors tagħha, r-rikorrenti tistqar illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati konjuġi Farrugia sa mill-1976. Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata u b'hekk, abbażi ta' dawn il-fatti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija effettivament sid il-propjetà *de quo* u tal-kera odjerna u b'hekk għandha interess li tmexxi l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tistqarr fir-rikors tagħha illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-intimati konjuġi Farrugia fl-1976, liema dikkjarazzjoni ġiet ikkonfermata mill-intimata Josephine Farrugia fl-affidavit tagħha, u dan versu l-kera ta' €139.76 (Lm60), li bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 ġie awmentat *ex lege* għal €185 fis-sena u baqa' jogħla skont il-liġi għall-ammont ta' €203 fis-sena, liema dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimati konjuġi Farrugia. Di piu, l-istess rikorrenti ppreżentat estratt mir-Reġistru Elettorali datat April 2020, li jikkonferma l-indirizz tal-intimati Farrugia bħala dak tal-propjetà *de quo*. L-istess intimati, min-naħa tagħhom mhux talli ma kkontestawx dawn il-fatti, talli huma stess iddikkjaraw illi jiddependu għal kollox mill-preżenti kirja.

B'hekk, fid-dawl ta' dawn il-premessi, i-Bord huwa sodisfatt illi l-intimati konjuġi Farrugia huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Philip Farrugia u Josephine 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-Regolamenti 5(7) u 5(6) rispettivament 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-Regolamenti 6(6) u 6(5) rispettivament 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 Philip Farrugia u Josephine Farrugia <u>ma jeċċedux</u> 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-fond in kwistjoni, senjatament 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ, jinsab fil-qalba tal-villaġġ ta' Ħaż-Żebbuġ. Jidher evidenti mill-arkitettura li l-fond għandu 'l-fuq minn tlett mitt sena u aktarx inbena fis-seklu sbatax. Huwa mibni fuq żewġ sulari imdawrin ma bitħa nterna mdaqqsa. Il-fond huwa deskritt bħala House of character u huwa fi stat finished. Il-finituri huma antiki però l-post jinżamm f'kondizzjoni tajba

b'manutensjoni regolari. Fil-maġġor parti, l-art hija miksija bit-terrazzo u madum taċ-ċeramika fil-kmamar tal-banju. L-istruttura hija magħmulha minn soqfa tax-xorok u travi tal-injam u xorok fuq arkati, kif ukoll xorok li jsreħu fuq kileb. Zewġt ikmamar huma msaqqfa b'konkos rinfurzat. Is-soqfa jidhru fi stat tajjeb għalkemm it-travi tal-injam għandhom jiġu eżaminati minħabba l-età tagħhom. Fil-fehma tal-periti, il-fond m'għandux potenzjal ta' aktar żvilupp ħlief li jinbdew kamar fit-terrazzin fil-livell tal-ewwel sular.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, fosthom (i) konsiderazzjoni ta' property comparables u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma' xogħolijiet relatati ma upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imfittxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fis-suq ħieles f'Jannar 2021 hu ta' ħames mitt elf Ewro (€500,000).

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**[2]**,** 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*

[2] **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 in linea mal-ġurisprudenza appena ċitata, il-Bord jeħtieġ li jżomm bilanċ bejn il-jeddijiet tar-rikorrenti li tgawdi kera adegwata mill-propjetà tagħha u l-bżonn tal-protezzjoni li l-intimati jeħtieġu biex ma jispiċċawx fit-triq, liema bżonn għandu jkun ikkalibrat mal-qagħda finanzjarja tagħhom. Fil-fehma tal-Bord dan il-bilanċ jista' jinstab biss jekk jingħata konsiderazzjoni ta' fatturi li jolqtu kemm lir-rikorrenti, bħall-valur tal-kapital *de quo*, kif ukoll fatturi li jolqtu lill-intimati, kif jirriżultaw mit-twettiq tat-test tal-mezzi.

Illi l-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli bs Marion Pace Bonello**[3] **fejn ġie ritenut illi:**

"29. Il-Qorti tirrileva li f'każijiet bħal dawn, il-valur tal-proprjetà huwa indikatur tajjeb tar-rata tal-kera li għandha tiġi adottata mill-Bord. Imma ma jkunx realistiku li wieħed jippretendi, kif qiegħda tagħmel l-appellanta, li l-Bord imur għall-ogħla perċentwal tal-valur tal-fond li jista' jiġi applikat, meta jiġi stabbilit li d-dħul tal-inkwilin ikun baxx ħafna, b'tali mod li l-inkwilin ma jkunx jiflaħ iħallas il-kera hekk stabbilita. Kif irrilevat tajjeb l-Awtorità tad-Djar, żewġ fatturi ewlenin li l-Bord jikkonsidra qabel jistabbilixxi rata ta' kera ogħla minn dik li tkun qiegħda titħallas, huma l-età tal-inkwilin u l-introjtu tiegħu, u f'dan il-każ ġie ppruvat li l-appellata hi mara ta' 81 sena u li l-uniku introjtu li din għandha hu fil-forma ta' pensjoni mingħand il-Gvern."

[3] **Alessandra Radmilli vs Marion armla minn Lino Pace Bonello et**, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), 17 ta' Frar 2021 (Appell Inf Nru 242/2018/1 LM)

Illi kif espost hawn aktar 'l-fuq, il-mezzi tal-intimati huma limitati ħafna u l-età tagħhom meta ġie ppreżentat ir-rikors kienet ta' 70 sena (fir-rigward ta' Josephine Farrugia) u 77 sena (fir-rigward ta' Philip Farrugia) b'hekk jeħtieġu l-protezzjoni sħiħa tal-liġi. Il-fond *de quo*, mill-banda l-oħra, ġie stmat mill-periti tekniċi li għandu valur ta' €500,000 f'Jannar 2021.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ppreżentat mir-rikorrenti datat it-3 ta' Novembru 2016, madanakollu, jirriżulta li l-valur attribwit mill-istess rikorrenti lil dan il-fond kien ta' €80,000[4], liema dikjarazzjoni saret ftit inqas minn ħames snin qabel ma ġew istitwiti l-preżenti proċeduri.

Illi f'dan il-kuntest, il-Bord ser jirreferi għal dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali et**[5] fejn il-Qorti qieset f'dak il-każ li meta tikkompara l-prezz li biħ dawk ir-rikorrenti kienu akkwistaw il-propjetà u l-valur mogħti mill-periti tekniċi tal-Bord, fl-ipoteżi li l-Bord tal-Kera kellu japplika biss awment ta' 1%, b'dak l-awment ir-rikorrenti kienu diġà qegħdin jieħdu *return* mill-investiment tagħhom ta aktar mill-4% solitament ottenut fis-suq liberu tal-kera.

Illi b'applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għall-każ odjern jirriżulta li l-l-kalkolu tal-kera bbażata fuq perċentwal ta' 4% fuq il-valur ta' €80,000 kif dikjarat f'Novembru 2016 jammonta għal €3,200. Għalkemm din il-figura għandha isservi biss ta' gwida ġenerali għall-Bord, il-Bord irid iqis ukoll it-trapass ta kważi ħames snin minn meta saret dik id-dikkjarazzjoni.

[4] A fol. 34 tal-atti proċesswali.
[5] **Gerald Camilleri et vs L-Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Ottubru 2020, (Rik Nru 113/2018/1), paragrafu 25.

Min-naħa l-oħra, l-Bord huwa konxju tal-mezzi limitati tal-intimati u b'hekk hu tal-fehma li l-kera, tenut kont taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, għandha tiżdied gradwalment tul is-sitt snin li ġejjin.

Illi minkejja li l-intimati eċċepew fir-risposta tagħhom li l-Bord għandu jagħti konsiderazzjoni tal-benefikati li huma għamlu fil-fond de quo, huma ma ressqu ebda prova jew kalkolu tal-allegati benefikati u b'hekk il-Bord m'huwiex ser jieħu konjizzjoni ta' din is-sottomissjoni.

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-età tal-intimat u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera gradwalment, ċioè b'perċentwali ta' 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1.5% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.7% għall-ħames u s-sitt sena.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €6,500 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta' €7,500 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €8,500 għall-ħames u s-sitt 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 Philip Farrugia u Josephine Farrugia huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ, u għaldaqstant jikkwalifikaw bħala kerrejja tad-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-liġi;

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’ 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta’ 1.5% għat-tielet u r-raba’ sena u ta’ 1.7% għall-ħames u s-sitt sena u jistabbilixxi li l-intimati Philip Farugia u Josephine Farrugia iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata ta’ €6,500 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta’ €7,500 fis-sena għat-tielet u r-raba’ sena, u ta’ €8,500 fis sena għall-ħames u s-sitt sena u dan 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 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