Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 1064/2021 LC

LOUIS FARRUGIA (K.I. 697154M) U MARTU
ALEXANDRA FARRUGIA (K.I. 635655M)

vs

MARY CONCETTA BUSUTTIL (K.I. 479147M) U
B'DIGRIET TAL-11 TA' MARZU 2022 IL-BORD ORDNA ILLI L-AWTORITÀ TAD-DJAR TIDĦOL FIL-KAWŻA
IN STATU ET TERMINIS

Illum, 26 ta' Settembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Louis Farrugia (K.I. 697154M) u Alexandra Farrugia (K.I. 635655M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilna tal-fond 65-67, Triq San Pawl, Ħal Safi, liema kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

III. F’każ li l-inkwilina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

IV. F’każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi li jirrevedi l-kirja għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4 (b) u 4 A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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

Ra r-risposta tal-intimata Mary Concetta Busuttil datata it-18 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) preliminarjament l-okkju għandu jiġi emendat sabiex mal-intimata jiddaħħal ukoll l-isem ta’ l-Awtorita’ tad-Djar, u dan stante illi l-istat ta’ l-istess Awtorita’ huwa bħala intervenuta fil-kawża u mhux sempliċiment notifika ulterjuri lill-istess; (ii) illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond ossia dar bin-numru 65 u 67 bl-isem ta’ ‘Primavera’ fi Triq San Pawl, Ħal Safi bil-kera ta’ €251.80 b’effett mil-1 ta’ Jannar tas-sena 2022, u dan bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, pagabbli kull 6 xhur; (iii) il-fond *de quo* huwa l-unika residenza tal-intimata, illi llum għandha 74 sena; (iv) illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għalhekk għandha tiġi miċħuda it-tielet talba rikorrenti; (v) illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan wara l-Bord jieħu konjizzjoni tal-fatturi kollha.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta’ Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura mil-Liġi għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors 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-20 ta’ Jannar, 2022, l-intimata wettqet 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 Reuben Sciortino u l-Perit Valerio Schembri 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;

Ikkonsidra;

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

Illi mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min- Nutar Mary Camilleri Cutajar fid-29 ta' Novembru 2004,[1] jirriżulta li l-ġenituri tar-rikorrent Louis Farrugia, *ossia* Joseph u Maria Rosaria Farrugia nee' Zammit, assenjaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lill-istess rikorrent. Fl-affidavit tiegħu,[2] ir-rikorrent jikkonferma illi dan il-fond kien preċedentement ġie akkwistat minn ommu Maria Rosaria Farrugia bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona tad-19 ta' Jannar, 1966. Di piu', ir-rikorrenti preżentaw kopja kompleta tal-ktieb tal-kera[3] tal-fond in kwistjoni, liema kopja tikkonferma illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kirja. Di più, minn dan il-ktieb tal-kera jirriżulta wkoll li l-intimata, u preċedentement missierha John Busuttil, kienu jħallsu l-kera lir-rikorrenti, u preċedentement lid-defunt Joseph Farrugia, fir-rigward ta' dan il-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti u provi appena msemmija u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Louis Farrugia u martu Alexandra Farrugia huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u li l-intimata Mary Concetta Busuttil hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

---

[1] Ara dok 'A' a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok 'B' a fol. 17 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok 'LF1' a fol. 18 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Concetta Busuttil 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 Mary Concetta Busuttil, 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 Mary Concetta Busuttil 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 *terraced house* bin-numru 65/67, fi Triq San Pawl, Safi. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-finituri huma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' elettriku, ilma u drenaġġ, liema servizzi jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' tlett mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€375,000).

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 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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef, seba mija u ħamsin Ewro (€6,750) fis-sena.

Deċide:

[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).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Concetta Busuttil hija l-inwkilina tal-fond 65-67, Triq San Pawl, Ħal Safi, liema kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 65-67, Triq San Pawl, Ħal Safi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' sitt elef, seba mija u ħamsin Ewro (€6,750) fis-sena, b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza, bl-istess skadenzi kif preżentement imħallsa.

5. 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.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur