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

Rikors Nru: 537/2021 LC

EMANUELA SCICLUNA (K.I. 962950M)

vs

MARGARET FARRUGIA (K.I. 617751M)

Illum, 4 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuela Scicluna fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimata Margaret Farrugia tikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 biex tkompli tikri l-fond bin-numru mitejn u disgħa u tmenin (289) fi Triq il-Ġdida, Luqa;

II. Fil-każ li tikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera ta' 2% tal-valur tal-propjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

III. Fil-każ li ma tikkwalifikax jordna l-iżgumbrament tagħha fi żmien sentejn bil-kumpens pagabbli lill-propjetarja għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69

Ra r-risposta tal-intimata Margaret Farrugia fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija m'għandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni minnha mikri; (ii) illi hija lanqas ma għandha il-mezzi biex takkwista propjeta' residenzjali oħra u għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq; (iii) illi l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi; (iv) illi f'każ li l-kera se tiġi stabilita ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, dan il-Bord għandu iqis il-fatturi kollha, fosthom l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata biex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A u għandha titqies gradwalment; (v) illi dan il-Bord m'għandux jordna żgumbrament; (vi) illi f'każ li jkun hemm ordni ta' żgumbrament jew f'każ li l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva; (vii) illli l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata 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 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 tad-9 ta' Settembru, 2021, 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 Alistair Avallone u l-Perit Maria McKenna 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 hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fl-20 ta' Jannar 2005[1] jirriżulta illi r-rikorrenti wirtet il-fond *de quo* mill-poter ta' missierha Carmelo Ellul.[2] Minn dan l-Att

[1] Ara fol. 31 tal-Atti proċesswali.
[2] Li ġie nieqes fl-20 ta' Jannar 1992.

jirriżulta illi missier ir-rikorrenti, permezz tat-testment tiegħu, ħalla l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil martu Francesca Ellul u n-nomina bħala eredi u padruni assoluti tal-ġid kollu tiegħu lil erba' uliedu, fosthom ir-rikorrenti. Illi omm ir-rikorrenti Francesca Ellul Li ġiet nieqsa fil-11 ta' April 2004 u b'hekk l-użufrutt ikkonsolida man-nuda propjetà msemmija.

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 atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tagħha,[3] ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tal-intimata versu l-kera' ta' Lm20 (€46.59) fis-sena. Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija l-inkwilina fil-fond *de quo.*

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Margaret Farrugia 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan**

[3] A fol. 36 tal-atti proċesswali.

ma jaqbeż dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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 Margaret Scicluna ma teċċediex 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 f'dar residenzjali mibnija fuq żewġ sulari mingħajr aċċess għall-bejt. Il-konfigurazzjoni tad-dar hija irregolari u l-pjan terran huwa ferm akbar mill-ewwel sular peress li l-parti ta' quddiem ta' dan is-sular hija propjetà ta' terzi u konsegwentement dan is-sular m'għandux faċċata fuq it-triq. Il-fond huwa fi stat finished u l-finituri huma fil-maġġoranża tagħhom fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparison method*, (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi max-xogħolijiet relatati għal upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imfittxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament

minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

---

[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).

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Margaret Farrugia tikkwalifika taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex tkompli bil-kirja tal-fond 289, Triq il-Ġdida, Luqa;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 289, Triq il-Ġdida, Luqa, 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' erbat' elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur