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

Rikors Nru: 959/2021 LC

EMILIA FARRUGIA (K.I. 355471M)

vs

JOSEPHINE DEBATTISTA (K.I. 876537M)
LI B'DIGRIET DATAT IT-18 TA' FRAR 2022 ISIMHA ĠIE
KORRETT GĦAL
EVANGELISTA DEBATTISTA
U
L-AWTORITA' GĦAD-DJAR

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emilia Farrugia (K.I. 355471M) datat il-25 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Debattsita qiegħda preżentament tokkupa il-fond fl-indirizz 5, Sqaq Numru 2, Church Sqaure, Mqabba a tenur tal-artikolu 4A tal-

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

II. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Debattista skont kif stabbilit fl-istess artikolu surreferit u wkoll skont ir-**Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi)** u kwalnukwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissotituwhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi f'każ li jirriżulta li l-intimata Debattista ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu dak il-kumpens ġust pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu jew,

IV. Fin-nuqqas u f'każ li l-intimata Debattista tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond surreferit mill-1 ta' Jannar 2021 oltre li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-ħlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti odjerna għas-salvagwardja tad-drittijiet kollha tagħha inklużi u mhux limitati għad-drittijiet fundamentali tagħha skont il-Kostituzzjoni

u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-18 ta' Jannar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih ir-rikors u (vi) 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 r-risposta tal-intimata Evangelista Debattista datata it-8 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilha b'titolu ta' kera; (iii) illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti hija ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera; (iv) illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo* u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (v) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri; (vi) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġett għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (vii)

illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimata; (viii) illi kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li jista' jordna dan il-Bord tista' issir gradwalment; (ix) illi l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali sabiex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 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 Duncan Mifsud u l-Perit Cleaven Tabone ppreżentaw 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-sid il-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 jinneċessità 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 bis-saħħa tal-att Dikjarazzjoni *Causa Mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar datat it-18 ta' Ottubru 2021[1] ir-rikorrenti akkwistat l-intier tal-fond ossia d-dar bin-numru uffiċċjali ħamsa (5) fi Sqaq numru tnejn (2) li jiżbokka fil-Pjazza tal-Knisja l-Imqabba, u dana wara l-mewt ta' ommha Maria Carmela *sive* Mary Karmena Farrugia. Permezz tal-aħħar testment tal-imsemmija Maria Carmela *sive* Mary Karmena Farrugia, senjatament it-testment tat-13 ta' Lulju tas-sena 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja,[2] omm ir-rikorrenti ħalliet l-intier tal-fond *de quo* b'titolu ta' legat lir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija. B'hekk, abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-intimata Evangelista Debattista tokkupa l-fond *de quo* b'titolu ta' kera versu l-kera annwali preżenti ta mitejn u għaxar ewro fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inwilna ta' dan il-fond *de quo* u li hija tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina tagħha fil-fond *de quo* ġiet ikkonfermata mill-intimata

[1] Dok "D" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "C" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

inifisha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Evangelista Debattista hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Evangelista Debattista, 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 ta' Evangelista Debattista, 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 Evangelista Debattista 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 jikkonsisti f'*house of character* fil-viċinanzi tal-pjazza prinċipali tal-Mqabba. Il-fond ikopri kejl superfiċjali ta' ċirka 305 metri kwadri li jikkonsistu

f'ċirka 75 metri kwadri f'ambjent intern, filwaqt li r-rimanenti huma erji esterni bħal bitħa, kmamar għall-bhejjem kif ukoll ġnien imdaqqas. Il-fond huwa fi stat komplut (*finished*) u abitabbli. Is-servizzi bħal dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà f'Jannar 2021, fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin elf ewro (€450,000).

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**[3]**,** 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-mezzi tal-intimata u tal-età tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu

[3] **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).

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' disat' elef ewro (€9,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

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 Evangelista Debattista qiegħda preżentement tokkupa l-fond fl-indirizz 5, Sqaq Numru 2, Church Sqaure, Mqabba a tenur tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-Test tal-Mezzi tal-intimata Debattista twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata Debattista tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond fl-indirizz 5, Sqaq Numru 2, Church Sqaure, Mqabba, 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 Evangelista Debattista għall-ammont ta' disat' elef ewro (€9,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata Evangelista Debattista sabiex tħallas rikorrenti, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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