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

Rikors Nru: 1050/2021 LC

PAULINE FARRUGIA (K.I. 339376M) U
CARMEL FARRUGIA (K.I. 507379M)

vs

MARY VELLA (K.I 177339M)

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Pauline Farrugia (K.I. 339376M) u Carmel Farrugia (K.I. 507379M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimata Mary Vella tikkwalifikax biex tkompli tikri l-mezzanin bin-numru uffiċjali 71, fi Triq il-Brighella, Santa Venera u dan permezz tat-test tal-mezzi;

II. Fil-każ li tikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna r-reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjeta' u tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti il-kera stabbilita;

III. *Jew* alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimata u tordna lill-intimata tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

Bl-ispejjeż u imgħaxxijiet legali kontra l-intimata minn issa nġunta in subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-18 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi 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; (iv) 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 issir 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 r-risposta tal-intimata Mary Vella datata t-8 ta' April, 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi (i) illum il-ġurnata hija tgħix waħedha fil-fond 71, Triq il-Brighella Santa Venera, u dan għal snin twal u b'titolu ta' kera; (ii) illi hija kienet tgħix flimkien ma' żewġha li iżda ħalla din id-dinja lura fl-2015; (iii) illi hija dejjem ħalset il-kera dovuta filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi kemm

meta żewġha kien għadu ħaj u anke llum il-ġurnata; (iv) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar il-varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed in konsiderazzjoni id-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (vi) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe reviżjoni ta’ kera u fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna lill-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn; u (vii) l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f’artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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 Rueben Sciortino u l-Perit Godfrey Vella 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 humiex is-sid

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni ippubblikat min-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia fid-9 ta' Mejju tas-sena 2018, ir-rikorrenti akkwista b'titolu ta' donazzjoni mingħand missierhom Emanuel Farrugia, il-mezzanin bin-numru uffiċjali 71, fi Triq il-Birghella, Santa Venera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Mary Vella, liema kera ilha li bdiet minn qabel is-sena 1995, bil-kera ta' mija u ħames ewro (€105) kull sitt xhur, pagabbli f'Mejju u f'Novembru, li jammantow għal total ta' mitejn u għaxar ewro fis-sena (€210). L-intimata stess fir-risposta tagħha, kif ukoll fl-affidavit tagħha, tikkonferma illi hija tinsab preżentament tgħix waħedha fil-fond b'titolu validu ta' kera, u ilha għal ħafna snin.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Vella hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mary Vella, 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 ta' Mary Vella, 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 Mary Vella **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 minn entrata u taraġ li jagħti għall-ewwel sular, f'liem sular wieħed isib kamra tas-sodda, *living room*, kċina, kamra tal-banju u taraġ li jagħti għal fuq il-bejt. Il-faċċata tad-dar hija mibnija bil-kantun tal-franka, u bil-bieb tal-intrata magħmul mill-injam.

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, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[1]**,** 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 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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Deċide:

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

[1] **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).

1. Jilqa' l-ewwel talba, u jiddikjara illi għab-bażi tat-test tal-mezzi tal-intimata, l-istess intimata Mary Vella tikwalifika sabiex tkompli tikri il-mezzanin bin-numru uffiċjali 71, fi Triq il-Brighella, Santa Venera.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-mezzanin bin-numru uffiċjali 71, fi Triq il-Brighella, Santa Venera 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 Mary Vella għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u konsegwentement jordna illi l-intimata Mary Vella tħallas lir-rikorrenti l-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 Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

4. 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