BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 407/22 LC

MODESTA FARRUGIA (K.I. 779046M)
U CATERINA *SIVE* CATHERINE CIAPPARA (K.I. 0639258M)

VS

MARY MULA (K.I. 0006948M); U

L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Modesta Farrugia (K.I. 779046M) u Caterina *sive* Catherine Ciappara (K.I. 0639258M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimata Mula tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati fl-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimata Mula għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-

fond bin-numru 14, "Caroline", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi;

II. Jordna, f'każ li l-intimata Mula ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u tad-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Mula mill-fond bin-numru 14, "Caroline", Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 14, "Caroline", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata fl-ismijiet: Modesta Farrugia et. vs Avukat tal-Istat et., għad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma 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) illi peress li l-Awtorita' tad-Djar hija intervenuta fil-kawża ma għandiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri; (iv) illi il-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 isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera

għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Mula (K.I. 0006948M) tat-23 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn, illi: (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin; (ii) fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċioe l-fond numru 14, Caroline, Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi, ingħata lilha b'titolu ta' kera; (iii) illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Mary Mula huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fi ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja; (iv) illi l-intimata hija tabilħaqq 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-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (v) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; (vi) illi bla preġudizzju għas-suespost il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da

parti l-intimata; (vii) l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 Bernice Van Dijk u l-Perit Duncan Mifsud 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 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 r-rikorrenti Modesta Farrugia, fl-affidavit tagħha,[1] tikkonferma illi missier ir-rikorrenti, Michelangelo Ellul, kien akkwista porzjoni t'art fabrikabbli magħrufa bħala "l-Ġnien" fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi, permezz ta' diversi kuntratti, ossia permezz ta' (i) kuntratt ta' diviżjoni datat l-14 ta' Frar 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said;[2] (ii) kuntratt ta' permuta datat it-18 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said[3] u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat it-3 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said.[4] Ir-rikorrenti Modesta Farrugia tikkonferma illi missierhom bena diversi propjetajiet fuq l-imsemmija art, inkluż il-fond in kwistjoni. Mal-mewt tal-imsemmi Michelangelo Ellul, ir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom (illum mejjet) Giuseppe Ellul wirtu is-sehem indiviż ta' sest (1/6) kull wieħed mill-imsemmi fond, u dan kif jirriżulta mit-testment *unica charta* tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said.[5] Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe Ellul[6] u ta' ommhom Vincenza Ellul[7], ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti tal-ishma indiviżi sabiex saru s-sidien assoluti tal-propjetà' in kwistjoni b'mod indiviż bejniethom.

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

Ikkonsidra;

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali. Dawn il-fatti huma wkoll ikkonfermati mir-rikorrenti Catherine Ciappara permezz tal-affidavit tagħha, li jinsab a fol. 84 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "MF1" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "MF2" a fol. 32 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "MF3" a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "MF4" a fol. 39 tal-atti proċesswali.
[6] Wara l-mewt ta' Guiseppe Ellul, ommu Vincenza Ellul akkwistat sehmu mill-propjeta' senjatament, is-sest (1/6) indiviż, vide Dok MF5 a fol. 43 tal-atti proċesswali.
[7] Permezz ta' testment datat l-10 ta' Mejju 2002, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone, vide Dok MF6 a fol. 50 tal-atti proċesswali.

Illi permezz taż-żewġ affidavits tar-rikorrenti, appenna imsemmija, huwa kkonfermat illi l-inkwilina Mary Mula tirrisjedi fil-fond 14, "Caroline" fi Triq Dun Rajmond Ellul, il-Qrendi, versu l-kera preżenti ta' seba' mija tnejn u disgħin ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€792.56) fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-fond b'titolu validu ta' kera, u li hija dejjem onorat l-obbligi kollha imposti fuqha mil-Liġi u tikkwalifika bħala kerrejja ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoniet tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Mula, 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 Mula, 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' Mary Mula, 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 Mary Mula **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 tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* terran, li jinsab taħt propjeta' ta' terzi u jinkludi wkoll l-arja ta' fuq il-binja biswit il-*maisonette*. Il-fond fih kejl ta' madwar 90 metru kwadru. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. L-art hija ppavimentata ġeneralment b'madum tat-tip terrazzo jew taċ-ċeramika. L-aperturi ġeneralment huma tal-'alumunium'.

Illi l-periti, 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 2022, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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**[8]**,** 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-*

[8] **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).

> *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' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċeppiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-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 xogħoloijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba stante illi l-intimata Mary Mula tissodisfa il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jiddikjara illi l-istess intimata Mary Mula għandha jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru

14, "Caroline" fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena) il-Qrendi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata Mary Mula tissodisfa il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 14, "Caroline" fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena) il-Qrendi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Mula fl-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena u jordna lill-intimata Mary Mula tħallas il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur