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

Rikors Nru 410/2022 LC

Modesta Farrugia (K.I. 779046M)
u
Caterine sive Catherine Ciappara (K.I. 0639258M)

vs

Mansueta Joanna sive Mancy Bugeja (K.I. 0566548M)

u

l-Awtorita tad-Djar bħala *amicus curiae*

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

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

i. Jiddetermina jekk l-intimata Bugeja tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont 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 Bugeja għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 5 (ġja 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena), il-Qrendi;

ii. Jordna, f'każ li l-intimata Bugeja ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Bugeja mill-fond bin-numru 5 (ġja 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Gużeppi 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 5 (ġja 2A), "Serenity", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Gużeppi 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 r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Mansueta Joanna sive Mancy Bugeja tat-2 ta' Awwissu 2022, fejn tesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti tikkonferma illi hija tabita fil-fond numru 5, ġja 2A Serenity, Triq Dun Rajmond Ellul ġja Triq Ġużeppi d'Arena, il-Qrendi b'titolu ta' kera;

2. Illi l-esponenti tirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi;

3. Illi l-Esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

4. Illi għalhekk l-Esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2022 l-intimati wettqu 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 David Anastasi u l-Perit Etienne Fenech, 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-fakultà 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 is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti Modesta Farrugia, fl-affidavit tagħha, 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; (ii) kuntratt ta' permuta datat it-18 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said u (iii) kuntratt ta' bejgħ datat it-3 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said. 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. Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe Ellul u ta' ommhom Vincenza Ellul, ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti tal-ishma indiviżi sabiex saru s-sidien assoluti tal-propjetà' in kwistjoni b'mod indiviż bejniethom.

Illi da parti tagħha, l-intimata tikkonferma illi hija tabita f'dan il-fond b'titolu ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord

huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tal-istess.

.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mansueta Joanna sive Mancy Bugeja 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mansueta Joanna sive Mancy Bugeja ma jeċċediex 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 kostruwita fuq l-ewwel sular sovrastanti propjetà ta' terzi, b'kamra fuq il-bejt. Il-propjetà hija miżmuma tajjeb imma għandha bżonn upgrade tal-finishes u servizzi, bħal twieqi double-glazed u plumbing ġdid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta' dak kollu kontenut fir-rapport tagħhom kif ukoll kunsiderazzjonijiet li jinkludu ż-żmien, kundizzjoni, lokazzjoni u fatturi oħrajn li jaffettwaw il-valutazzjoni minn żmien għal żmien, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond *de quo* huwa ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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**[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-intimat u tal-età tiegħu, 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 mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

[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).

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 5 (ġja 2A), "Serenity", 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 Mansueta Joanna sive Mancy Bugeja għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* 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 Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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