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

Rikors Nru: 437/2022 LC

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

VS

MARIA THERESA SIVE MARTHESE SPITERI (K.I. 0376561M);
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 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 Spiteri 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 Spiteri għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond

bin-numru 19, "Kennedy", fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Gużeppi d'Arena), il-Qrendi;

II. Jordna f'każ li l-intimata Spiteri ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Spiteri mill-fond bin-numru 19, "Kennedy" fi 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 19, "Kennedy", 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 tat-18 ta' Lulju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-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) 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 (iv) f'każ li l-inkwilin tissodisfa 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' Maria Theresa sive Marthese Spiteri tas-17 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn: (i) illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi l-esponenti m'għandha l-ebda propjeta oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri; (iii) illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw propjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermettiliex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq; (iv) illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu "piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (vi) illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti tirrileva li hija għandha mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u m'għandiex kapital; (vii) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, id-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-liġi u għandha titqies gradwalment u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament; (viii) illi di piu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza; (ix) illi mingħajr preġudizzju, jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla, din m'għandhiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li l-Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond; u (x) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhiex tbati

l-ebda ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

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-Partijiet fis-seduta tal-25 ta' Jannar 2023, fid-dawl tat-tieni proviso tal-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qablu illi r-rapport peritali redatt mill-Perit Godwin Abela fil-proċeduri fl-ismijiet Modesta Farrugia vs Avukat tal-Istat, Rikors Kostituzzjonali Numru 245/2022, għandu jiġi inserit fil-proċeduri odjerni għall-finijiet tal-istima tal-fond.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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[1] 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[2] datat l-14 ta' Frar 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said; (ii) kuntratt[3] ta' permuta datat it-18 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said u (iii) kuntratt[4] 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[5] unica charta tas-6 ta' Ġunju 1968 fl-atti tan-Nutar Dr. Nicola Said. Wara l-mewt ta' ħuhom Giuseppe Ellul[6] u ta' ommhom Vincenza Ellul[7], ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti tas-sehmiet indiviżi sabiex saru is-sidien assoluti tal-propjeta' 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.
[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 tal-affidavit tar-rikorrenti, hawn fuq imsemmi, huwa kkonfermat illi l-inkwilina Maria Theresa *sive* Marthese Spiteri tirrisjedi fil-fond 19, "Kennedy" fi Triq Dun Rajmond Ellul, il-Qrendi, versu l-kera preżenti ta' erba' mija u żewġ ewro u sittax – il ċenteżmu 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 Maria Theresa sive Marthese Spiteri, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Maria Theresa sive Marthese Spiteri, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Maria Theresa sive Marthese Spiteri, 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(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 Maria Theresa sive Marthese Spiteri 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-Perit Tekniku Godwin Abela jirriżulta illi l-fond in kwistjoni huwa first *floor maisonette* bl-arja sovrastanti. Il-fond huwa sovvraport propjeta' ta' terzi. Il-fond għandu footprint ta' ċirka 105 metri kwadri inkluż il-bitħa interna tal-kejl superfiċjali ta' 7 metri kwadri. Il-fond inbena madwar ħamsin sena ilu b'ħitan portanti tal-franka u soqfa tal-konkos. Il-fond jinsab f'kundizzjoni strutturali tajba, u fost il-finituri hemm il-ħitan s-soqfa imkaħħlin u miżbugħin, art tat-terazzo, bibien interni

Illi l-perit, wara li kkonsidra il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tiegħu, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistma il-propjetà, fl-ammont ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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**[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:

---

[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).

> *"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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) 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 Maria Theresa sive Marthese Spiteri 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 Maria Theresa sive Marthese Spiteri għandha jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 19, "Kennedy" fi Triq Dun Rajmond Ellul (ġja Triq Ġużeppi d'Arena) il-Qrendi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata 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 19, "Kennedy" 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 Maria Theresa sive Marthese Spiteri għall- ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda 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