BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 977/2021 LC

Joseph Farrugia (K.I. 300241M)
Maria Galea (K.I. 505539M)

vs

Theresa Cassar (K.I. 468550)
U B'Digriet datat it-12 ta' Diċembru 2023 intervjenew *in statu et terminis* Maria Victoria Farrugia (K.I. 790948M), Mario Farrugia (K.I. 171972M), Annabella sive Annabelle Cutajar (K.I. 120074M) Ingrid Buhagiar (K.I. 284878M) u Carmel Galea (K.I. 189569M)

Illum, 7 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Farrugia (K.I. 300241M) u Maria Galea (K.I. 505539M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna li l-intimata tagħmel it-test tal-mezzi u skond ir-riżultanzi tal-istess tagħti provvediment xieraq u opportun u

ii. Tawmenta l-kera tal-fond taħt id-dispożizzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 b'effett mill-25 ta' Novembru 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri oħra ġa pendenti kontra l-partijiet.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond;
(ii) il-Bord għandu jikkostata 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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Theresa Cassar (K.I. 468550M) tal-1 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, tesponi li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jġibu l-prova li huma s-sidien tal-fond 57, Triq ir-Ramla, Żejtun.

2. Ili f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess, u kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi tagħha ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-Liġi.

3. Illi rigward l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex tiġi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-fatti li l-esponenti hija pensjonata u m'għandha l-ebda residenza oħra u konsegwentement, kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord għandha tkun waħda li ma taqbiżx ir-rata massima ta' 2% kif stabbilit fil-liġi.

4. Illi fir-rigward tat-tieni talba, din għandha tiġi miċħuda fl-intjier tagħha stante illi l-liġi tawtorizza lil dan il-Bord jordna l-awment fil-kera, **biss**, wara li jiġu preżentati t-test tal-mezzi tal-esponenti, kif ukoll ir-rapport tal-periti li se jiġu nkarigati sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond in kwistjoni.

5. Illi in oltre l-esponenti ilha tgħix fil-fond mertu tal-kawża odjerna u cioe, 57, Triq ir-Ramla, Żejtun, minn mindu twieldet u hu u hi u kif ukoll l-antekawża tagħha dejjem stmaw il-fond bħala r-residenza oridnarja tagħhom, tant illi l-esponenti nefqet ħafna flus f’manutenzjoni u ħsarat li kien hemm fil-post.

6. Illi l-esponenti m’għandux tinkombi l-ispejjeż għal dawn il-proċeduri għaliex huwa sabet ruħha f’din il-pożizzjoni intortament u għandha tkun l-Awtorita tad-Djar li tagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż.

7. Salv eċċezzjonijiet oħra

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-13 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 Robert Musumeci u l-Perit Leonard Zammit, 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-affidavit tar-rikorrenti Joseph Farrugia jirriżulta illi hu u r-rikorrenti Maria Galea huma aħwa. Jgħid li l-fond de quo kien propjeta' taz-ziju ta' missieru, ċerta Clemente Farrugia u fl-1967 kien ġie ppublikat kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli fejn il-fond inżamm in komuni bejn ir-rikorrenti Maria Galea, Giuseppa Farrugia u Evangelista Farrugia. Fl-1967 l-imsemmija Evangelista Farrugia mietet u sehemha ddevolva in kwantu għal nofs fuq Giuseppa Farrugia u n-nofs l-ieħor indivisament fuq ir-rikorrenti. Illi fl-1978 ir-rikorrenti taw sehemhom lill-imsemmija Giuseppa Farrugia. Fl-1987 l-imsemmija Giuseppa Farrugia ġiet nieqsa u r-rikorrenti wirtu s-sehem sħiħ ta' dan il-fond indivisament bejniethom. Illi huwa jikkonferma illi l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond u li din hija kirja antika.

Illi fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrenti jgħid illi din il-kera dejjem ġiet konsidrata bħala fond wieħed u dejjem tħallset kera waħda. Filfatt, hu preżenta kopja tal-irċevuti li jindikaw il-pagament tal-kera tal-fond ir-razzett "Tal-Gardell", 57 Triq ir-Ramla, Żejtun.

Illi jirriżulta mill-att ippubblikat min-nutar Dottor Rita Drago fl-10 ta' Diċembru 2021 illi r-rikorrenti Joseph Farrugia ta b'donazzjoni sehemu lil uliedu Mario Farrugia, Annabella sive Annabelle Cutajar u Ingrid Buhagiar filwaqt li d-Donatarji kkostitwew l-użufrutt tal-fond de quo lill-istess Joseph Farrugia.

Illi jirriżulta wkoll mill-att ippubblikat min-nutar Dottor Rita Drago fl-14 ta' Diċembru 2021 illi r-rikorrenti Maria Galea tat b'donazzjoni sehemha lil binha Carmel Galea filwaqt li rriżervat a favur tagħha u għal ħajjitha kollha l-użufrutt fuq din il-propjeta. Hija wkoll ikkostitwixxiet wkoll a favur żewġha Horace Galea l-użifrutt vita durante fuq din l-istess propjetà.

Illi mix-xhieda mogħtija minn Joseph Farrugia jirriżulta illi Horace Galea ġie nieqes fil-mori tal-kawża u b'hekk l-użufrutt tiegħu ġie terminat.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti flimkien mal-internvenuti *in statu et terminis* huma lkoll is-sidien tal-kera tal-fond.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tagħha, Theresa Cassar tgħid li f'dan il-fond kienu jirrisjedu l-ġenituri tagħha flimkien magħha u ma ħutha. Tgħid li dan ir-razzett ilu mikri għand il-familja tagħha żgur sa mis-sena 1901. Tgħid li tul is-snin għamlu diversi xogħolijiet ta' manutensjoni fuq il-fond però llum-il ġurnata il-propjetà għandha bżonn kbir ta' rinnovazzjoni.

Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Theresa Cassar 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Theresa Cassar 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 l-intimata tippreżenta wkoll rapport redatt mill-Perit Godwin Abela u ppreżentat fil-proċeduri fl-ismijiet "Joseph Farrugia et vs Theresa Cassar et" mismugħa quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)(Rik Kost. Nru 43/2021 RGM) liema stima hija differenti minn dik magħmulha mill-periti tal-Bord. F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jobbliga l-Bord jistrieħ fuq il-valutazzjoni magħmula mill-Membri Tekniċi tiegħu, salv l-eċċezzjonijiet hemm permessi mil-liġi. Ill f'dan il-każ ebda waħda mill-eċċezzjonijiet hemm imsemmija ma

tissussiti u b’hekk il-Bord ser jistrieħ fuq ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’residenza fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta flimkien ma żewġ għelieqi kontigwi. Il-fond huwa munti b’servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ. Għalkemm m’hemmx lok għall-żvilupp addizzjonali, il-perti ma skartawx id-domanda li hawn għal dawn it-tip ta’ propjetajiet.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta’ dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond li kieku mibjugħ minn sidu volontarjament fis-suq ħielesf’Jannar 2021 jekwivali għal miljun, mija u sittin elf Ewro (€1,160,000).

Ikkonsidra;

Illi permezz ta’ nota ppreżentata fit-03 ta‘ Marzu 2022, l-Awtorità tad-Djar allegat illi l-valutazzjoni għandha ssir biss fuq il-parti residenzjali tal-propjetà. Illi b’risposta għal din in-nota, kemm id-difensur tal-intimata kif ukoll tar-rikorrenti kkonfermaw illi l-kera dejjem tħallset bħala waħda, ta fond uniku.

Illi effettivament, ma tressqet ebda prova quddiem il-Bord li l-fond, jew xi parti minnu huwa maqsum jew li jintuża għal skopijiet differenti minn dawk residenzjali jew li hemm aċċessi differenti għal ambjenti differenti.

B’hekk, il-Bord huwa tal-fehma li din il-kirja għandha titqies bħala kirja waħda.

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' 1.3% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħmistax-il elf u tmenin ewro (€15,080) 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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 57, Triq ir-Ramla, ġieli ndikat bħala Triq id-Daħla ta' San Tumas, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Theresa Cassar għal-ammont ta' ħmistax-il elf u tmenin ewro (€15,080) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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