BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 447/2021 LC

ALFRED PAUL FARRUGIA (K.I. 168436M) BĦALA AMMINSTRATUR TAL-EREDITAJIET TA' DON LEOPOLDO, GENEROSA U MARIA AĦWA MAMO

vs

JOSEPHINE COUTTS (K.I. 985748M)

Illum, 2 ta' Mejju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Paul Farrugia (KI 168436M) fil-kwalità tiegħu ta' amminstratur tal-ereditajiet ta' Don Leopoldo, Generosa u Maria aħwa Mamo, bis-saħħa tad-digriet mogħti mis-Sekonda Awla tal-Qorti Ċivili nurmu 1069/1986 tal-14 ta' Diċembru tas-sena 1984, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond 129A, Triq Matti Grima, Bormla;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilixxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent nomine;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponent nomine għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-fond 129A, Triq Matti Grima, Bormla, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponent nomine l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa' inġunta minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti nomine inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Coutts, datata it-28 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

(ii) ladarba d-dħul u l-kapital huma ferm inqas minn dak stipolat fil-liġi, m’għandu jkun hemm l-ebda awment fil-kirja imħalsa mill-intimata; (iii) illi jekk dan il-Bord jiffissa awment fil-kirja, il-Bord għandu jqis il-benefikati li saru mill-istess intimata; (iv) illi jekk dan il-Bord se jiffissa kirja ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tali żieda għandha tkun tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment; u (v) illi t-talbiet tal-attur nomine huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess tiegħu.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-5 ta’ Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-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 illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Settembru, 2021, l-intimata wettqet t-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 Maria Mckenna 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 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti nomine huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi ir-rikors promotur ġie preżentat minn Alfred Paul Farrugia (KI 168436M) fil-kwalita' tiegħu ta' amminstratur tal-ġid imħolli mill-aħwa Don Leopoldo, Generosa u Maria aħwa Mamo. Il-kapaċità li biha qed jippromwovi l-preżenti kawża hija stabbilita tramite Digriet erogat mill-Qorti Ċivili, Sekond' Awla, nhar l-14 ta' Diċembru 1984[1], fejn permezz tiegħu l-imsemmi Alfred Paul Farrugia ġie nominat bħala esekutur testamentarju ta' l-erdità ta' Don Leopoldo, Generosa u Maria aħwa Mamo, u dan in virtù tat-testment ippublikat min-Nutar Michel' Angelo Adriano nhar is-16 ta' Novembru 1772. Illi jirriżulta li din l-eredità għaddiet għand diversi amministraturi sakemm waslet għand ir-rikorrenti nomine.

Illi mill-Att ta' Inventarju ippublikat Nutar Dottor Marco Farrugia tas-27 ta' Novembru tas-sena 1984[2] jirriżulta illi l-fond 129A, Triq Matti Grima, Bormla, huwa formanti parti mill-erdità ta' Don Leopoldo, Generosa u Maria aħwa Mamo[3].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-att hawn fuq

---

[1] Ara r-rikors a fol. 5 tal-atti proċesswali kif ukoll id-Digriet mogħti, a fol 7 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] Ara paragrafu (5) a fol.11 tal-atti proċesswali.

indikat, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa tassew l-amministratur tal-ġid imħolli mill-aħwa Don Leopoldo, Generosa u Maria aħwa Mamo, u tal-fond *de quo* u għalhekk huwa intitolat li jirċievi l-kera tal-imsemmi fond.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent nomine jistqarr illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimata għal skop residenzjali bil-kera ta' tlett mija u tnax-il ewro (€312) fis-sena, liema kera titħallas kull tlett xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent nomine jistqarr illi l-aħħar kera li tħallset mill-intimata kienet fl-ammont ta' mija u erbgħa ewro (€104) għall-perjodu mit-8 ta' Ġunju 2021 sas-7 ta' Settembru 2021, u dan kif jirriżulta mill-kopja tar-riċevuta preżentata fl-atti[4].

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent nomine illi l-intimata hija l-inkwlilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess fir-risposta tagħha, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Coutts hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine Coutts ikkalkolat 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-intimata Coutts, 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.

---

[4] Dok "C" a fol 28 tal-atti proċesswali.

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 l-intimata Josephine Coutts ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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 residenzjali mibnija fuq sular wieħed, fl-ewwel sular, b'terzi persuni li għandhom aċċess mill-istess bieb prinċipali li jagħti għal fuq it-triq prinċipali u li għandhom aċċess għall-bejt, biex b'hekk it-taraġ li jagħti għall-ewwel sular u t-taraġ li jagħti għal fuq il-bejt, huma propjeta' komuni bejn il-propjetarji tal-fond in kwistjoni u il-fond ta' maġenbu. Id-dar għandha faċċata ta' circa 1.3m fis-sular terran u ta' circa 5.56m fl-ewwel sular, u fond ta' circa 14.6m fl-aktar parti fonda. Il-kejl kumulattiv internament huwa ta' circa 51 metri kwadri. Il-fond huwa fi stat *finished* u il-finituri huma sodisfaċenti iżda qodma u l-post għandu bżonn *refurbishment* u *upgrade*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konessi ma' xogħolijiet relatati mal-*upgrade* tal-post biex jiġi ta' livell għall-*istandards* imfittxija llum jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000).

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**[5]**,** 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, 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' elf u seba' mitt ewro (€1,700) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-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 benefikati.

---

[5] **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 tissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond 129A, Triq Matti, Grima, Bormla, 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 Josephine Coutts lir-rikorrenti nomine għal-ammont ta' elf u seba' mitt ewro (€1,700) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat