BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 738/2021 LC

SUSANNA BEZZINA (K.I. 104963) U
CONCETTA SIVE CETTINA FARRUGIA (K.I. 541537M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

vs

CONCETTA FARRUGIA
(K.I. 0998744M)

Illum, 16 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Susanna Bezzina u Concetta Sive Cettina Farrugia għal kull interess li jista' jkollha fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

(i) F'każ li jirriżulta li l-intimata tissodisfa l-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għal kera tal-fond numru 60, Triq

Joseph Stivala, Paola u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-1 ta' Jannar 2021; u

b) Jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti dik il-kera kif stabbilita fit-talba preċedenti;

(ii) Jew alternattivament f'każ li jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jiddikjara illi l-intimata għandha żmien ta' sentejn (2) sabiex tivvaka l-fond numru 60, Triq Joseph Psaila, Paola;

b) Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond de quo fl-għeluq tas-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c) Jordna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d) Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata Concetta Farrugia datata t-22 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, (i) preliminarjament, ir-rikors m'huwiex konformi mal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-Awtorità tad-Djar mhux

notifikata bl-imsemmi rikors; (ii) l-fond in kwistjoni ilu mikri għand l-intimata għal aktar minn 40 sena; (iii) hija tħallas kera ta' €209.60 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem; (iv) hija qatt ma kienu moruża fil-kera u dejjem ħallset dak li kien rikjest; (v) ir-rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera u (vi) il-kondizzjonijiet tal-kera huma ġusti u għandhom jiġu kkonfermati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-13 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu l-causa mortis tad-defunt Joseph Farrugia; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) 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 tal-21 ta' Ottubru, 2021, 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Joseph Saliba ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tas-7 ta' Frar 2022 l-intimata irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

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;

Ikkonsidra;

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

Illi mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Charles Vella fit-28 ta' Ġunju 2008,[1] missier ir-rikorrenti, senjatament Joseph Farrugia, akkwista l-fond de quo mingħand terza persuna b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli. Illi mill-Att ta' Dikjarazzjoni *causa* mortis ippublikata min-Nutar Dottor Andrea Micallef fis-27 ta' Marzu 2018,[2] Joseph Farrugia miet fis-27 ta' Ottubru 2017[3] u filwaqt li ħalla b'titolu ta' prelegat l-fond *de quo* lil bintu r-rikorrenti Susanna Bezzina, ħalla lil martu Concetta sive Cettina Farrugia l-użu u l-użufrutt tal-fond de quo.

Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimata b'hekk abbażi tas-suespost, il-Bord, huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma tassew sid il-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

[1] Ara Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Ara ċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu a fol. 48 tal-atti proċesswali.

Illi fl-affidavit tagħha,[4] ir-rikorrenti Susanna Bezzina tgħid li l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat mill-Awtorità tad-Djar nhar l-4 ta' Diċembru 1979 u ġie mogħti lill-intimata b'titolu ta' kera. Sussegwentement, il-fond ġie derekwiżizzjonat fid-29 ta' Frar 2022.[5] Illi da parti tagħha, l-intimata tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkiwilna tal-fond *de quo*.

B'hekk, abbażi tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Concetta Farrugia 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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 l-intimata Concetta Farrugia **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** il-

[4] A fol. 32 tal-atti proċesswali.
[5] Ara ċ-ċertifikat ta' derekwiżizzjoni a fol. 12 tal-atti proċesswali.

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'residenza fuq l-ewwel sular, b'aċċess esklussiv għall-bejt u l-arja tiegħu. Jidher li l-fond ma kellux tibdil riċenti fl-istruttura. In ġenerali, il-fond huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles, bl-arja tiegħu, fl-ammont ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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**[6]**,** 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*

[6] **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).

> *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' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi kera tal-fond 60, Triq Joseph Stivala, Paola għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena u jordna lill-intimata Concetta Farrugia tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti stante li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. 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