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

Rikors Nru: 439/2021 LC

DERRIN SAMMUT (K.I. 0837538M) U
NORMAN SAMMUT (K.I. 0321968M) QUA MANDATARJI TA' MISSIERHOM
CARMELO SAMMUT (K.I. 0837538M)

LI B'DIGRIET DATAT 29 TA' NOVEMBRU, 2021 DERRIN SAMMUT U NORMAN SAMMUT GEW ESTROMESSI U MINFLOK ASSUMA L-ATTI CARMELO SAMMUT

vs

JOHN FARRUGIA (K.I. 529746M), SPIRIDIONA FARRUGIA (K.I. 959449M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Sammut (K.I. 0837538M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jordna illi l-intimati għandhom jagħtu lill-esponenti s-somma globali ta' elf, mija, disgħa u

sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€1,179.90) bħala arretrati ta' kera neqsin rifless mill-Liġi għal dawn l-aħħar ħames snin u dana skont l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kap 158 u jidditermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib lill-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-appartament numru tnejn (2), *Sunshine Flats*, Triq F. Geneste, Birkirkara,

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw mill-dan l-appartament, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-appartament a tenur tal-artiklu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-appartament imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021), liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

(b) Jillikwida l-kera hekk dovut u pagabbli

(c) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ ta' llum, fosthom li l-

> inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw l-appartament, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fl-appartament, u li jkunu obbligati li jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess appartament, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b’riserva għal kull azzjoni kompetenti lill-esponenti kontra l-istess intimati, inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-17 ta’ Settembru tas-sena 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-Awtorita’ tidħol f’din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża u mhux bħala amicus curiae; (ii) illi l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (iii) illi l-ewwel talba dwar arretrati ma tistax tinġieb flimkien ma’ dawn il-proċeduri istitwiti a bażi tal-Art 12B tal-Kap 158; (iv) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (v) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m’għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (vi) f’każ li l-inkwilini jissodisfaw t-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 tal-intimati John Farrugia u Spiridiona Farrugia datata is-17 ta’ Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw jekk Carmelo Sammut hux qiegħed Malta; (ii) illi fil-mertu il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalita’ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin u per konsegwenza it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu riġettati ‘in toto’; (iii) illi l-lokazzjoni *de quo* għandha kondizzjonijiet ġusti; (iv) illi

l-intimati Farrugia m'għandhomx il-mezzi finanzjarji sabiex imorru jirrisjedu f'residenza alternattiva u huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi sabiex jibqgħu f'din il-lokazzjoni skont il-liġi; (v) illi ma hemm l-ebda raġuna valida fil-liġi illi għandha twassal għax-xoljiment ta' din il-lokazzjoni u għalhekk it-tielet talba għandha tiġi miċħuda; (vi) illi f'każ ta' awment fil-kera, din m'għandhiex togħla bil-massimu ta' tnejn (2) *per centum* tal-valur iżda ferm anqas, wara li l-Bord jistabiixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond jew alternattivament għandha togħla sa tnejn *per centum* b'mod gradwali; u (vii) li l-intimati jaqblu biss ma' żieda żgħira fil-kera sakemm din tkun waħda raġjonevoli u li huma jistgħu jħallsu, anke bl-għajnuna ta' sussidju mill-Awtorita' intimata.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord, l-intimati wettqu 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 Kevin Abela u l-Perit Roderick Spiteri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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-rikorrent huwiex is-sid tal-

kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni datat is-17 ta' Ġunju 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza,[1] ir-rikorrent Carmelo Sammut ġie assenjat l-appartament numru tnejn (2), *Sunshine Flats*, Triq F. Geneste, Birkirkara. Sussegwentement, u wara l-mewt ta' martu Pauline Sammut, ir-rikorrenti Carmelo Sammut akkwista is-sehem indiviż tad-defunta martu tal-istess fond, u dana bis-saħħa tal-att ta' dikjarazzjoni causa mortis datat it-8 ta' Frar tas-sena 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Ryan Calleja. [2]

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 atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja datat id-9 ta' Lulju 1974[3] fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, ir-rikorrent Carmelo Sammut ikkonċeda lill-intimat John Farrugia l-appartament numru 2, Sunshsine Flats, Triq F. Geneste, Birkirkara, b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax – il sena, versu s-subċens annwu u temporanju ta' mitt Lira Maltija (Lm100) fis-sena. Ir-rikorrent jiddikjara fir-rikors promotur, illi mal-iskadenza tas-sub-emfitewsi temporanja, l-intimati John Farrugia u martu Spiridiona Farrugia baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' lokazzjoni, għal skopijiet residenzjali, bil-kera fil-preżent tammonta għal €791.85. L-intimati stess fir-risposta tagħhom, jikonfermaw li huma l-inkwilini

---

[1] Dok. "B" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 38 tal-atti proċesswali.

tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera, u li l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tagħhom.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati John Farrugia u Spiridiona Farrugia huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' John Farrugia u Spiridiona Farrugia, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' John Farrugia u Spiridiona Farrugia, 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(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 John Farrugia u Spiridiona Farrugia **ma jeċċedux** 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 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular (third floor) sottopost u sovrapost propjeta' ta' terzi. Il-kejl totali tal-appartament huwa ta' madwar mitt metru kwadru. Il-propjeta' għandha *finishes* antiki, pero' f'kundizzjoni tajba għall-abbitazzjoni u fiha is-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ li jiffunzjonaw. Fuq barra, il-faċċata hija mibnija bil-ġebel tal-franka fuq il-fil u għandha aperturi ta' l-*aluminium* silver.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

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**[4]**,** 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"*

[4] **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).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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 u erba' mitt ewro fis-sena (€3,400).

Ikkonsidra,

Illi permezz tal-ewwel talba, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lill-Bord jiddikjara u jikkundanna lill-intimati għall-ħlas fl-ammont ta' elf, mija, disgħa u sebgħin Ewro u disgħin ċenteżmu (€1,179.90) rappreżentanti "arretrati ta' kera neqsin mil-liġi għal dawn l-aħħar ħames snin" abbażi tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minkejja tali talba, ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova jew kalkolu ta' kif wasal għall-ammont mitlub jew, tal-inqas, fuq liema bażi huma kkalkolati u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija talba.

B'hekk din it-talba qed tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante illi ma ġietx provata.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati John Farrugia u Spiridiona Farrugia twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-appartament numru tnejn (2), *Sunshine Flats*, Triq F. Geneste, Birkirkara 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-intimati John Farrugia u Spiridiona Farrugia għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena u jordna lill-istess John Farrugia u Spiridiona Farrugia iħallsu lir-rikorrent, 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,

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur