Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 1082/2021 LC

SUSAN AZZOPARDI (K.I. 0417678M)
MARY AZZOPARDI (K.I. 0809656M)
PAOLA AZZOPARDI (K.I. 0035455M)
CARMELA AZZOPARDI (K.I. 0032054M)
LAWRENCE FARRUGIA (K.I. 144558M)
ALFRED FARRUGIA (K.I. 528063M)

vs

CARMEL FARRUGIA (K.I. 215547M) U B'DIGRIET
DATAT L-10 TA' ĠUNJU 2022 ĠIET KJAMATA
IN CAUSA ANTONIA GIUSEPPA FARRUGIA (K.I. 75955M)

Illum, 01 ta' Marzu, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Susan Azzopardi, Mary Azzopardi, Paola Azzopardi, Carmela Azzopardi, Lawrence Farrugia u Alfred Farrugia fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-esponenti fil-fond numru tmintax (18) fi Triq il-Knisja, Ħad-Dingli, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu

2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-istess Carmel Farrugia (K.I. 215547M) ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa;

III. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi oħra relevanti, jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u dan filwaqt li *occorrendo* jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Kemm-il darba wkoll l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kpital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern;

V. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond, sakemm iseħħ tali żgumbrament.

> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimat Carmel Farrugia datata l-11 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi: (i) għandha tiġi kkjamata fil-kawża mart l-intimat, ossija Antonia Giuseppa Farrugia; (ii) huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*; (iii) huwa jissodisfa t-test tal-mezzi u għandu jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi; (iv) il-ħames talba, għall-iżgumbrament, m'għandhiex tiġi milqugħa; (v) il-Bord, fid-deliberazzjonijiet tiegħu, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu limitat tal-intimat (vi) ir-raba' talba hija insostenibbli stante li wara l-preżentata tar-rapport, ir-rikors imur għas-sentenza;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku 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) 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 (v) 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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq 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 Joseph Saliba u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat l-10 ta' Ġunju 2022 fejn intalab li Antonia Giuseppa Farrugia tiġi kkjamata *in causa* u d-digriet tiegħu tal-istess data fejn laqa' t-talba u ordna s-sejħa fil-proċeduri ta' Antonia Giuseppa Farrugia;

Ra illi fl-istess seduta, il-kjamata fil-kawża tat ruħha b'notifikata u għamlet tagħha ir-risposta sottomessa mill-intimat Carmel Farrugia;

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-sidien tal-kera jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat u l-kjamata humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikat min-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi fil-5 ta' Lulju 2010[1] jirriżulta illi l-fond *de quo* kien jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, senjatament Antonio Farrugia. Illi l-imsemmi Antonio Farrugia ġie nieqes fl-10 ta' Ottubru 2009 u b'nota ppreżentata fir-reġistru tal-Qorti Ċivili

[1] A fol. 9 tal-atti proċesswali.

(Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) nhar it-23 ta' Ottubru 2010, l-armla tiegħu Salvina Farrugia, filwaqt li rrinunzjat għall-wirt kollu salv għad-dritt ta' użu u użufrutt naxxenti mit-testment tad-*decuius* a favur tagħha,[2] talbet illi l-wirt jiddevolvi fuq is-sitt uliedhom, ossija r-rikorrenti odjerni. Illi di più, b'Digriet mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) numru 321/2010, il-wirt tad-defunt Antonio Farrugia ġie dikjarat miftuħ favur is-sitt uliedu rikorrenti. Illi b'hekk, il-fond de quo għadda għand ir-rikorrenti b'sehem indiviż kull wieħed.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Da parti tiegħu, l-intimat u l-kjamata in kawża jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat u l-kjamata in kawża huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel Farrugia u tal-kjamata Antonia Giuseppa Farrugia ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-

[2] Ara fol. 5 tal-atti proċesswali.

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, ikkalkolat 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(5) 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-intimat Carmel Farrugia u l-kjamata in kawża Antonia Giuseppa Farrugia **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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’residenza mifruxa fuq żewġ sulari, b’aċċess dirett minn triq pubblika. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li huwa ben mantnut. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta’ propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta’ żvilupp kif dettaat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar,

huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal mija u sittin elf Ewro (€160,000).

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**[3]**,** 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' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.
Ikkonsidra;

Illi fir-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu illi l-kera miżjuda u riveduta tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors

[3] **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).

odjern. Illi mid-diċitura tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jidhirx li l-Bord huwa awtorizzat li japplika ż-żieda tal-kera retroattivament sa minn meta jkun ġie ntavolat ir-rikors promotur. L-unika żieda permessibli qabel l-għoti tas-sentenza hija dik *pendente lite* ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi b'hekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Carmel Farrugia u Antonia Giuseppa Farrugia huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 18, Triq il-Knisja, Ħad-Dingli.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi kera tal-fond bin-numru 18, Triq il-Knisja, Ħad-Dingli, 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 u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, pagabbli mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata in kawża u tal-Awtorità 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