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

Rikors Nru: 679/2022 LC

JOSEPH FARRUGIA (K.I. 664844M)
U INNOCENT FARRUGIA (K.I. 286852M)

VS

PAUL U GERALDINE KONJUĠI MAMO
(K.I. 608759M U K.I. 389266M)

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Farrugia (K.I. 664844M) u Innocent Farrugia (K.I. 286852M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati jikru mingħand ir-rikorrenti l-appartament numru wieħed (1) fi "Blokka A" li jġib l-isem "St Peter's Flats", u liema blokk ta' appartamenti għandu n-numru 49, fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.

III. Jordna li jitwettaq it-Test tal-Mezzi tal-intimati li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom; liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2021.

IV. Jirrevedi, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-appartament numru wieħed (1) "Blokk A" li jġib l-isem "St Peter's Flats", u liema blokk għandu n-numru disgħa u erbgħin (49), fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-lokazzjoni tal-istess appartament; b'dan illi jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess intimati żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw l-imsemmi appartament, oltre li jiddetermina, skond il-każ, il-kumpens pagabbli lill-esponenti mill-intimati għall-okkupazzjoni tal-appartament matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kwalsijasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti skont il-liġi.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) il-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-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Paul Mamo (K.I. 608759M) u martu Geraldine Mamo (K.I. 389266M) tad-19 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) l-esponenti jikkonfermaw li huma qed jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera ai termini tal-liġi u dan bħala r-residenza unika u ordinarja tagħhom; (ii) Illi tul l-istess okkupazzjoni sal-ġurnata tal-lum huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom qua inkwilini u l-kera relattiva dejjem tħallset u ġiet aċċettata mis-sidien l-odjerni rikorrenti jew min minnhom; (iii) Illi r-rikorrenti ma għandhom ebda jedd li jusufruwixxu ruħhom mill-odjerni emendi fil-liġi tal-kera in vista ta' fatt illi huma baqgħu jirċievu u jaċċettaw il-kera mingħand l-intimati anke wara l-emendi fil-liġi tal-kera li kienu daħlu fis-seħħ fis-sena 2010; (iv) illi jingħad inoltre li r-rikorrenti ma setgħux jintavolaw l-odjerni proċeduri kontra l-intimati qabel ma jħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji kanonizzati kontra tagħhom mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali numru 48/2020LM) deċiża fil-25 ta' Mejju 2022; (v) illi mingħajr preġudizzju għall-premess jingħad inoltre li huma dejjem żammew il-fond de quo fi stat ottimu ta' manutenzjoni u konsegwentement il-valur li sejjer

jingħata eventwalment lill-istess għandu jieħu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll stante l-manutenzjoni u miljoramenti esekwiti seħħew dejjem a spejjeż esklussivi tal-istess inkwilini, l-odjerni intimati; (vi) illi mingħajr preġudizzju għal premess u fil-meritu tal-esponenti jissottomettu li l-mezzi finanzjarji tagħhom huma ferm limitati kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dan il-proċess u konsegwentement għalhekk għandhom igawdu minn kull protezzjoni li tipprovdi l-liġi favur tagħhom; (vii) illi għalhekk fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandu jiġi kkunsidrat dan kollu hawn fuq espost ċioe d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u l-benefikati li saru a spejjeż tagħhom matul is-snin u (viii) mingħajr preġudizzju għall-istess, l-esponenti jirrimettu ruħhom għal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 2022, l-intimati wettqu 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 Leonard Zammit u l-Perit Josianne Vassallo, 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 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma l-propjetarji ta' blokk ta' appartamenti magħrufa kemm bħala "Blokk A" kif ukoll bħala "St Peter's Flats" u liema blokk ta' appartamenti għandu n-numru 49, fi Triq ir-Rebbiegħa, Mosta, u li l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa l-appartament li għandu n-numru wieħed. Bis-saħħa tal-att[1] ta' akkwist tal-11 ta' April tas-sena 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, il-kumpanija B. Tagliaferro and Sons Limited ikkonċediet lir-rikorrent b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa mid-data tal-istess att żewġ porzjonijiet ta' siti fabbrikabbli kontigwi formanti parti mill-għalqa 'ta' l-Imliet' fil-Mosta. Bis-saħħa ta' żewġ kuntratti[2] oħra ppubblikati ukoll fil-11 ta' April tas-sena 1968, l-istess kumpanija B. Tagliaferro and Sons Limited ikkonċediet b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa lil missier ir-rikorrent, Pietru Farrugia, żewġ porzjonijiet ta' siti fabrikabbli. Fl-affidavit[3] tiegħu, ir-rikorrent Joseph Farrugua jikkonferma illi fuq dawn is-siti, huwa flimkien ma' missieru bnew ħanut, terran u żewġ appartamenti *at ground floor level*, u jikkonferma li l-appartament *at first floor level* li jġib l-indirizz Flat 1, Block A, Spring Street, Mosta jinsab mikri lill-intimati Paul u Geraldine konjuġi Mamo. Ir-rikorrent Joseph Farrugia jispjega ulterjorment fl-istess affidavit tiegħu illi wara l-mewt ta' missieru[4], fil-21 ta' Ġunju tas-sena 2004, wirtuh skond il-liġi l-erba' uliedu, senjatament ir-rikorrenti Joseph Farrugia u Innoċenz Farrugia, kif

[1] Dok. "JF1" a fol. 59, fl-atti tar-Rikors Numru 48/2020 fl-ismijiet *Joseph Farrugia Et vs L-Avukat tal-Istat*, deċiż nhar il-25 ta' Mejju, 2022, liem atti jinsabu allegati mal-proċeduri odjerni.
[2] Dok. "JF2" u "JF3" a fol. 67 u 75, fl-atti tar-Rikors Numru 48/ hawn fuq imsemmi.
[3] A fol. 58 tal-atti tar-Rikors Numru 48/2020 hawn fuq imsemmi.
[4] Dok. "JF5", "JF6" u "JF7" a fol. 83 *et seq* fl-atti tar-Rikors Numru 48/2020 hawn fuq imsemmi.

ukoll, il-mejta Michael u Antonia Farrugia. L-imsemmija Antonia Farrugia mietet xebba fis-17 ta' Settembru tas-sena 2016 u wirtuha[5] skond il-liġi it-tlett ħutha subien. L-imsemmi Michael Farrugia ġie nieqes fit-30 ta' Awwissu tas-sena 2021, fejn miet ġuvni[6] u improle, u ħalla superstiti lil ħutu r-rikorrenti Joseph Farrugia u Innocent Farrugia.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-provi appena imsemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-appartament mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimati bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħhom u ilu hekk mikri lilhom minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma qed jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera ai termini tal-liġi u dana bħala r-residenza unika w ordinarja tagħhom. In oltre', fil-proċeduri Rikors Numru 48/2020[7] fl-ismijiet *Joseph Farrugia Et vs L-Avukat tal-Istat*, l-intimata Geraldine Mamo, waqt id-deposizzjoni tagħha fl-udjenza tat-8 ta' Lulju 2020, preżentat għad ta' riċevuti ta' ħlas tal-kera affetwat minn Paul Mamo, fir-rigward tal-fond *de quo*.

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 Paul Mamo u Geraldine Mamo huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

[5] Dok "JF8", "JF9" u "JF10" a fol. 86 et seq fl-atti tar-Rikors Numru 48/2020 hawn fuq imsemmi.
[6] Dok. "MF1" sa Dok. "MF5" a fol. 132 et seq seq fl-atti tar-Rikors Numru 48/2020 hawn fuq imsemmi.
[7] Liem proċess jinsab allegat mal-proċess odjern.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Paul Mamo u Geraldin Mamo, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Paul Mamo u Geraldine Mamo, 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(4) 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 Paul Mamo u Geraldine Mamo **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** 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 mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular, fi blokka ta' tnejn. L-aċċess għall-blokka huwa permezz ta' intrata bit-taraġ. Il-fond huwa sovrastanti ħanut u terran fil-livell tat-triq, u sottostanti appartament

ieħor fil-livell tat-triq. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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**[8]**,** 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-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*.

[8] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom 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 xogħolijiet u benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Paul Mamo u Geraldine Mamo jikru mingħand ir-rikorrenti l-appartament numru wieħed (1) fi "Blokka A" li jġib l-isem "St Peter's Flats", u liema blokk ta' appartamenti għandu n-numru 49, fi Triq ir-Rebbiegħa, fil-Mosta.

2. Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

4. Jilqa' in parte' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-appartament numru wieħed (1) fi "Blokka A" li jġib l-isem "St Peter's Flats", u liema blokk ta' appartamenti għandu n-numru 49, fi Triq ir-

Rebbiegħa, fil-Mosta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Paul Mamo u Geraldine Mamo għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu 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' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba li titlob l-iżgumbrament tal-intimati f'każ li huma ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur