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

Rikors Nru: 360/2021 LC

JEREMY CAUCHI (K.I. 58770M)
TABIB DOTTOR JOHN CAUCHI (K.I. 650263M)
THOMAS CAUCHI (K.I. 7765M) U
CATHERINE CAUCHI (K.I. 271241M)

vs

ANGELO CARUANA (K.I. 401252M)
HELEN CARUANA (K.I. 17353M)
L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 26 ta’ April, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Jeremy Cauchi, Tabib Dottor John Cauchi, Thomas Cauchi u Catherine Cauchi datat l-20 ta’ Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Angelo Caruana (K.I. 401252M) u Helen Caruana (K.I. 17353M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti

dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 43, Joe, Triq il-Papa Urbanu VIII, B'Kara, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq mitfuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Angelo Caruana (K.I. 401252M) u Helen Caruana (K.I. 17353M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-At XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Angelo Caruana (K.I. 401252M) u Helen Caruana (K.I. 17353M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

> Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u migħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati Angelo Caruana u Helen Caruana datata l-4 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) il-mezzi tagħhom huma limitati ħafna u huma dejjem obdew skrupolożament il-kondizzjonijiet tal-kera u żammew il-fond de quo fi stat tajjeb ta' manutensjoni; (ii) huma jaqblu maż-żieda fil-kera purchè li tkun waħda raġjonevoli u li jingħataw is-sussidji mill-Awtorità; (iii) il-Bord m'għandux jasal sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo;*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-11 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) l-atturi għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tal-awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti 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 tat-23 ta' Awwissu, 2021, 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 Alistair Avallone u l-Perit Maria McKenna ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda;

Ikkonsidra;

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

Illi mill-Att ta' kompro-vendita ippublikat fl-4 ta' Diċembru 1975 min-Nutar Dottor George Cassar[1], l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti, senjatament missierhom Thomas Cauchi akkwista l-fond *de quo* b'titolu ta' akkwist mingħand terzi persuni. L-imsemmi Thomas Cauchi ġie nieqes fis-7 ta' Novembru 2016[2] u b'testment datat 6 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri[3] kif ukoll bl-Att *Causa Mortis* ippubblikat min-Nutar Dottor Christine Abela fis-27 ta' April 2017[4] jirriżulta illi r-rikorrenti odjerni huma s-sidien tal-propjetà *de quo* u, kif anke jirriżulta mill-istess premessi fir-rikors promoturi, huma s-sidien tal-kera *de quo*.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "B" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "C" a fol. 12 tal-atti proċesswali.
[4] Ara Dok "F" a fol. 15 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija u b'hekk, abbażi tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-intimati Angelo u Helen Caruana huma l-inkwilini tal-fond u jħallsu l-kera ta' €205 fis-sena. Huma jgħidu li huma kienu kostretti jirrikonoxxu lil Angela u Helen Caruana bħala inkwilini in forza ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa fis-26 ta' April 1976[5] u baqgħu jokkupaw dan il-fond sal-ġurnata tal-lum. Filfatt, minkejja li mid-dokument anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala dok "A1" jirriżulta li l-fond *de quo* ġie derekwiżizzjonat fit-28 ta' Awwissu 2007, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwlilini u ma ġietx ikkontestata u fid-dawl tal-provi prodotti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Angelo u Helen Caruana huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Angelo u Helen Caruana ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Caruana, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

[5] Liema Ordni ġiet revokata fit-28 ta' Awwissu 2007.

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-intimati Angelo u Helen Caruana ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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'dar residenzjali mibnija mill-ewwel sular 'l-fuq. Il-fond huwa fi stat finished. Il-finituri huma fuq stil antik però fi stat tajjeb. Fil-maġġor parti tagħha, l-art hija miksija bil-madum taċ-ċeramika. Il-maġġoranza tas-soqfa huma tal-konkos. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli. Jidher ukoll li hemm possibilità ta' żvilupp ta' sular ieħor fuq il-fond *de quo*.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' *property comparison method* u (ii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma' xogħolijiet relatati għal upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards imftixxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq

ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu 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 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 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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 43, "Joe" Triq Il-Papa Urbani VIII, Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Angelo u Helen Caruana lir-rikorrenti għal-ammont ta' erbat' elef, tlett mija u għoxrin Ewro (€4,320) fis-sena;

3. Jilqa', in parte, t-tielet talba billi jordna lill-intimati Angelo u Helen Caruana iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u jiċħadha f'dik il-parti fejn qed jintalab illi l-awment jitħallas mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat