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

Rikors Nru: 1024/2021 LC

JOSEPHINE SIVE JOYCE BONELLO
(K.I. 753452M)

vs

CARMELO CARUANA (K.I. 269633M) U MARTU
MARIA POMPEA CARUANA (K.I. 453538M)

Illum, 14 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine sive Joyce Bonello, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tat-terran "St. Martin", Misraħ Patri Martin Caruana, Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilixxjawħ battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponent;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponent għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward ta' dan il-fond, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponent l-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti nomine inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimati datata t-28 ta' Frar 2022 fejn, sommarjament, eċċepew illi (i) r-rikorrenti teħtieġ ġġib prova tat-titolu tagħha; (ii) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt; (iii) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-17 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti Francesco Ciantar u Teresa Ciantar; (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-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 tat-13 ta' Jannar, 2022, 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 Robert Musumeci u l-Perit Arielle Agius 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 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 hijiex is-sid tal-

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

Illi permezz tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata minn Nutar Dottor Anthony Abela fl-20 ta' Mejju 2013[1], ir-rikorrenti wirtet nofs indiviż tal-fond de quo mill-poter ta' ommha Teresa Ciantar[2] u r-rimanenti nofs indiviż mill-poter ta' missierha Francesco sive Francis Ciantar[3] u dan kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa mortis ppublikata min-Nutar Dottor Anthony Abela ppublikata fis-27 ta' Lulju 2009.[4]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti pubbliċi appena msemmija. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent hija tassew is-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent tistqarr illi dan il-fond ilu snin twal mikri lill-intimati konjuġi Caruana għal skop residenzjali. Fl-affidavit tagħha[5] ir-rikorrenti tgħid li l-fond de quo ilu mikri lill-intimati mal-ħamsa u ħamsin sena. Il-fond baqa' dejjem f'idejn l-intimati.

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

Ikkonsidrat;

---

[1] Ara dok "B" a fol. 11 tal-atti proċesswali.
[2] Li ġiet nieqsa fil-15 ta' Diċembru 2012.
[3] Li ġie nieqes fit-23 ta' Marzu 2009.
[4] Ara dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 46 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmelo Caruana u Maria Pompea 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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), 8 u 9 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 Carmelo Caruana u Maria Pompea Caruana ma jeċċediex 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 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 sottoposta *in parte* għall-propjetà ta' terzi. Il-post huwa monit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluz 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 dettat 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 20201 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**[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, 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 elf u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

[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).

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bla numru uffiċjali u jismu "St. Martin", f'Misraħ Patri Martin Caruana, Baħrija, limiti tar-Rabat, Malta, 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 Carmelo Caruana u Maria Pompea Caruana lir-rikorrenti għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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