Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 611/2021 LC

Annunziata sive Nancy Calleja (KI 1062046M) f'isimha propju u għan-nom t'oħtha Josephine Pirotta (KI 62851M), Helen Attard (KI 536949M), Maria Stella Bezzina (KI 622352M), Salvina sive Sylvia Gauci (KI 585254M) u Emmanuel Gauci (KI 814058M)

vs

Raymond Caruana (KI 757357M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Illum, 28 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Annunziata sive Nancy Calleja pro et noe et fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna t-Test tal-Mezzi tal-konvenut Raymond Caruana ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)(S.L. 16.11 tal-Liġijiet

ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

II. F'każ illi l-konvenut Raymond Caruana jissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru mitejn u tmienja u tmenin (288) fi Triq F.S. Caruana ġewwa Birkirkara għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-kovenut Raymond Caruana sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

III. F'każ illi l-konvenut Raymond Caruana ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-Test tal-Mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenut Raymond Caruana għandu jiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

IV. Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huwa minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Raymond Caruana datata t-12 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) huwa m'għandux propjetà alternattiva fejn jirrisjedi; (ii) huwa m'għandux mezzi sabiex jakkwista propjetà alternattiva u għaldaqstant jiddependi għal kollox mill-preżenti kirja; (iii) huwa jissodisfa l-kriterji għat-test tal-mezzi, (iii) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jieħu konsiderazzjoni ta divesi fatturi fosthom l-età, il-

benefikati mwettqa u l-istatus finanzjaru tiegħu fost l-oħrajn; (v) il-Bord għandu jasal biex ma jordnax l-iżgumbrament tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-22 ta' Ottubru 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien unika tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa 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-05 ta' Ottubru, 2021, 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 Roderick Spiteri u l-Perit Diane Marie Psaila ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom kif ukoll ppreżentaw ir-reazzjoni tagħhom għal domandi ta' kjarifika illi sarulhom;

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-fond 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skont kif jiriżulta mid-dikjarazzjoni *Causa Mortis* datata l-10 ta' Lulju 2013 ippublikat min-Nutar Dottor Dorita Galea Medati[1], ir-rikorrenti Annunziata sive Nancy Calleja, f'isimha propju kif ukoll in rappreżentanza ta' oħta Josephine Pirotta; Helen Attard, Maria Stella Bezzina, Salvina sive Sylvia Gauci u Emanuel Gauci wirtu mill-poter ta' missierhom *id-decuius* Giovanni magħruf bħala John Gauci, *inter alia* il-mezzanin bl-isem "Verbum", li qiegħed Birkirkara 'F.S. Caruana Street' ġja Anġlu Mallia Junction, numru mitejn u tmienja u tmenin (288) ġja numru mija u erbgħa u ħamsin (154), liema propjetà intirtet mid-*decuius* mingħand iz-zijiet tiegħu Maria Carmela sive Carmela u Vincent aħwa Micallef u mingħand ommu Giuseppa nee' Micallef. Illi din il-propjetà hija dik soġġetta għal dawn il-proċeduri.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Annunziata sive Nancy Calleja, Josephine Pirotta, Helen Attard, Maria Stella Bezzina, Salvina sive Sylvia Gauci u Emanuel Gauci huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

---

[1] Dok "A" a fol. 4 tal-Atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mill-iskrittura privata datata d-29 ta' Novembru 2001[2] iffirmata bejn l-intimat u waħda mir-rikorrenti jirriżulta illi l-fond *de quo* kien ingħata b'ċens lill-istess inkwilin u wara li spiċċa ċ-ċens, ġie trasformat f'kera. Minkejja dan mitkub, ir-rikorrenti jikkjarifikaw fir-rikors tagħhom illi din il-konċessjoni kienet waħda lokatizzja u mhux emfitewtika kif kienu ddikjaraw. Filfatt, mill-irċevuti ppreżentati mir-rikorrenti, li jmorru lura sal-1992, jirriżulta ben ċar li l-pagament kien qed isir abbażi ta' kera u mhux ċens.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Raymond Caruana ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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 tal-intimat Raymond Caruana ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) 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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Raymond Caruana <u>ma jeċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji

[2] Ara dok "B" a fol. 11 tal-Atti proċesswali.

ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 jikkonsisti f'maisonette fuq l-ewwel sular, bl-arja tiegħu, in parti fl-ewwel sular sovrapost għal propjetà ta' terzi fil-pjan terren. Il-fond mibni bis-sistema tradizzjonali ta' ħitan tal-franka u soqfa komposti minn xorok u travi tal-azzar waqt li bħala irfinituri huma mgħammar b'madum tas-siment iddisinjat, aperturi esterni tal-aluminium u taraġ tal-franka rfinut bil-mużajk. L-istat ġenerali tal-fond, li ilu mibni 'l fuq minn sittin sena, huwa ġeneralment tajjeb u ma ġiet rilevata ebda ħsara ta' natura strutturali.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-valur tas-suq tal-fond huwa ta' mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€155,000).

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:

[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).

> *"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-età tal-intimat u l-mezzi tiegħu, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa illi fil-kalkolu tal-awment tal-kera il-Bord għandu jqis il-benefikati estensivi li saru minnu fil-fond, ma tressqet ebda prova ta' dawn il-benefikati u allura l-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jikkostata jew jikkonsidrhom.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

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 li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 288, Triq F.S. Caruana, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement, jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti *in*

solidum il-kera fl-ammont ta’ tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena, pagabbli mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilini, stante li jissodisfaw il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba’ talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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