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

Rikors Nru: 475/2021 LC

PAUL CARUANA
(K.I. 598161M)

vs

CARMELA ABELA (K.I. 322140M)

MARIA CONCETTA ABELA (K.I. 483454M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 16 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Paul Caruana fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Carmela Abela bil-karta tal-identita' numru 322140M u ta' Maria Concetta Abela bil-karta tal-identita' numru 48345M ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 regolamenti 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 mutandis f'dan il-każ;

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 827, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Carmela Abela bil-karta tal-identita' numru 322140M u ta' Maria Concetta Abela bil-karta tal-identita' numru 48345M jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati, Carmela Abela bil-karta tal-identita' numru 322140M u ta' Maria Concetta Abela bil-karta tal-identita' numru 48345M, 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 stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subbizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi ppreżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Carmela Abela u Maria Concetta Abela fejn eċċepew, sommarjament, illi (i) huma m'għandhom ebda propjetà oħra fejn jistgħu jirrisjedu għajr il-propjetà *de quo*, minnhom mikrija; (ii) huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq peress li m'għandhomx mezzi biex jakkwistaw propjetà oħra u l-età tagħhom ma tippermettilhomx jakkwistaw self bankarju; (iii) huma jissodisfaw bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulat mil-liġi; (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimat f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond *de quo* u (vii) il-posizzjoni tiegħu hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa' l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti 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-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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq 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 Karl Cutajar 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 tal-fond 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti huwa sid tal-fond de quo u dan in virtù tal-wirt tal-ġenituri tiegħu Bernardo u Maria Caruana. Illi l-imsemmija ġenituri, permezz tat-testment Unica Charta datat l-4 ta' Frar 1974 fl-atti tan-Nutar Vincenzo-Maria Pellegrini, innominaw lil uliedhom Paul Caruana u Maria Theresa Scicluna bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidhom.

Illi Bernardo Caruana ġie nieqes fit-13 ta' Lulju 1999 u skont id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor John Spiteri fit-8 ta' Novembru 1999[1], in-nofs indiviż ta' dan il-fond għaddha fuqu u fuq oħtu Maria Theresa Scicluna. Ommu, Maria Caruana, ġiet nieqsa fit-28 ta' Awwissu 2013 u skont id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Elisabeth Sciriha fis-17 ta' Frar 2014,[2] in-nofs indiviż ta' dan il-fond għadda fuq ir-rikorrenti u fuq l-imsemmija oħtu.

Illi b'kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Elisabeth Sciriha fil-15 ta' Settembru 2014[3], ir-rikorrenti u oħtu Maria Theresa Scicluna, il-fond *de quo* ġie assenjat lir-rikorrenti.

Illi dan kollu ġie kkonfermat bil-ġurament mill-istess rikorrenti permezz tal-affidavit tiegħu.[4]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi u mill-affidavit appena msemmija. B'hekk, abbażi ta' dan il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa effettivament sid il-kera tal-propjetà *de quo* u konsegwentement għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxi din il-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond de quo ilu mikri lill-aħwa Carmela u Maria Concetta Abela għal aktar minn ħamsin sena. Jgħid li huma dejjem ħaslu l-kera b'mod regolari u qatt ma kienu tard fil-ħlas tal-kera u dejjem żammew il-post fi stat tajjeb.

---

[1] Ara Dok "B" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "Ċ" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[4] Ara Dok "PC" a fol. 68 tal-atti proċesswali.

Illi da parti tiegħu, l-intimati jistqarru illi huma jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq, liema dikkjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord, tammonta għal konferma li huma tassew inkwilin tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet u fid-dawl li dawn ma ġewx ikkontestati mill-ebda parti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma tassew l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmela Abela u Maria Concetta Abela ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) u 5(7) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) u 6(6) 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 Carmela Abela u Maria Concetta Abela 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 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'maisonette* fl-ewwel sular bl-arja tal-bejt ta' fuqu. Il-fond huwa fi stat finished u l-finituri huma ta' livell sodisfaċenti u l-fond jidher li huwa ben mantnut. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Il-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi 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 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 2021, jekwivali għal mitejn u ħamsa u tletin elf Ewro (€235,000).

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**[5]**,** 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-*

[5] **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).

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-intimat u tal-età tiegħu, 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' erbat' elef u seba' mitt Ewro (€4,700) 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 twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 827, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun 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 Carmela Abela u Maria Concetta Abela lir-rikorrenti għal-ammont ta' erbat' elef u seba' mitt Ewro (€4,700) fis-sena.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba billi filwaqt li jordna u jikkundanna lil intimati Carmela Abela u Maria Concetta Abela iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata, jiċħad dik il-parti fejn l-awment għandu jkollu effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern u minflok jordna li dan l-awment jibda jitħallas b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. 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