BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 1108/2021 LC

JOHN BARBARA (K.I.97060M)

BĦALA ESEKUTUR TESTAMENTARJU TAL-EREDITA'
TA' EMANUELE BARBARA MAĦTUR B'DIGRIET
MOGĦTI NHAR IL-11 TA' JANNAR, 2007

VS

JOHN BUGEJA (K.I.482461M)

U

BĦALA AMICUS CURIAE AWTORITA' TAD-DJAR

U B'DIGRIET DATAT IL-05 TA' DIĊEMBRU ĠIET
IMSEJĦA FIL-KAWŻA ANNA BUGEJA (K.I. 206667M)

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Barbara (K.I. 97060M) maħtur bħala esekutur testimentarju tal-eredita' ta' Emanuele Barbara b'digriet mogħti nhar

il-11 ta' Jannar, 2007, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna *pendente lite* l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Buġeja, skond l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat test tal-mezzi:

3. Jikkundanna sabiex jekk l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi huwa jħallas lill-esponenti il-kera għall-fond numru 17/9, Triq Santa Liena, Bormal u dan wara li jiġi rivedut għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skond l-Artikolu 4A(7) tal-Kap 69, sakemm ma jitlaħaqx ftehim bejn il-partijjiet;

4. Jistabilixxi wkoll dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ikun obbligat iwettaq t-tiswijiet kollha meħtiega għall-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jkunu meħtieġa mingħajr ħtija tiegħu.

5. Jordna illii f'kaz li dan il-Bord isib li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja ezistenti u ċioe' l-fond numru 17/9, Triq Santa Liena, Bormla, fejn l-inkwilin jiġi zgumbrat u jingħata zmien perentorju, li ma jkunx izjed minn sentejn (2), sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

6. Jikkundanna lill-intimat sabiex jekk ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jħallas lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jammonta għad-dopju tal-kirja li kienet tkun pagabblii skond id-dispozizzjonijiet tal-Kap 69.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li hi waħdu hu s-sid uniku tal-fond (ii) illi l-attur ukoll għandu jipproduċi u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Emanuele Barbara (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) illi l-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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(vi) F'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat John Buġeja (K.I. 482461M) datata t-28 t'April, 2022 fejn eċċepixxa li :

1. Illi fl-ewwel lok u b'mod preliminari jingħad li mart l-esponenti u ċioe' Anna Buġeja detentriċi tal-Karta tal-Identita' bin-numru 206667M għandha tiġi kjamata fil-kawza.

2. Illi fil-mertu l-esponenti jikkonferma li huwa u martu l-inkwilini tal-fond mertu ta' din il-kawża u dan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi.

3. Illi l-esponenti jopponi għall-ewwel talba stante li ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69, qabel ma' l-Bord jordna ż-żieda fl-ammont tal-kera *pendente lite*, għandu l-ewwel jisma' lill-partijiet sommarjament u jeżamina kwalunkwe' evidenza li huwa jqis relevanti.

4. Illi ma jopponix għat-tieni talba tar-rikorrenti sabiex jassoġġetta ruħu għat-test tal-mezzi.

5. Illi l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawża.

6. Illi l-esponenti jopponi għar-raba' talba stante illi dak li l-kundizzjonijiet tal-kera joħorġu espressament mil-liġi.

7. Illi in kwantu għall-ħames u s-sitt talba, dawn għandhom jiġu miċħuda stante li kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawża, huwa jissodisfa t-test tal-mezzi u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda.

8. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimat u l-kjamata in causa 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 Karl Cutajar u l-Perit Alexei Pace ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tal-lum stess, ir-rikorrenti talbu l-kjamata fil-kawża ta' mart l-intimat Anna Bugeja u li d-difensur tal-intimat tat ruħha b'notifikata għan-nom tal-kjamata filwaqt li ddikjarat li qed tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet mressqa minn żewġha, l-intimat John Bugeja.

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;

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mid-Digriet tal-Qorti Ċivili, Sekond' Awla erogat fil-11 ta Jannar 2007, ir-rikorrenti ġie appuntat bħala eżekutur testamentarju tad-decuius Emanuele Barbara. Jirriżulta wkoll mir-rikors promotur illi l-imsemmi Emanuele Barbara ġie nieqes fl-14 ta' Lulju 1973 u li kien il-propjetarju tal-fond *de duo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li ai finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, r-rikorrenti għandu r-rappreżentanza tas-sidien tal-kera

tal-fond *de quo*, u b'hekk għandu l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxi l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-intimat John Bugeja qed iħallas il-kera' ta' €209.63 fis-sena għal dan il-fond. Di più, kemm l-intimat kif ukoll il-kjamata fil-kawża jikkonfermaw fl-affidavit tagħhom illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond.

Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-ebda parti u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Bugeja u l-kjamata Anna Bugeja huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Bugeja u l-kjamata Anna Bugeja, 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(5) u 5(4) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tagħhom ikkalkolat 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) u 6(3) rispettivament 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 l-intimat John Bugeja u l-kjamata Anna Bugeja 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-propjetà in kwistjoni tinsab f'żona residenzjali ta' Bormla. mill-arkitettura tal-fond jidher ċar li l-fond għandu 'l fuq minn 50 sena. il-fond huwa mibni f'kantina aċċessibbli minn Triq Santa Liena, Bormla permezz tas-seba' tarġiet. Il-fond huwa fi stat finished. Il-finituri huma antiki. Il-kostruzzjoni tal-post tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Is-servizz tal-elettriku ilma u drenaġġ jinsabu fi stat funzjonanti għalkemm huma installazzjonijiet qodma.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu (i) konsiderazzjoni ta' property comparison method u (ii) il-kundizzjoni tal-fond u l-ispejjeż konnessi ma xogħlijiet relatati ghal upgrade tal-post biex jiġi ta' livell għall-istandards mfittxija llum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fis-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' disgħin elf Ewro (€90,000).

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[1]**,** 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.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li l-proċeduri odjerni qed jiġu konklużi bil-preżenti sentenza;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

---

[1] **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).

3. Jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi 17/9, Triq Santa Liena, Bormla 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-intimat John Bugeja u l-kjamata Anna Bugeja għal-ammont ta' elf u tmien mitt Ewro (€1,800) fis-sena u dan b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, b'dan illi l-modalità tal-pagament għandha tkun dik ta' żewġ skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar u fl-ewwel ta' Lulju ta' kull sena;

4. Jiċħad il-ħames u s-sitt talbiet stante li l-intimat u l-kjamata in kawża jissodisfaw it-test tal-mezzi;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata in causa u tal-Awtorita intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur