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

Rikors Nru: 740/2021 LC

MARIA ANNA SIVE ANNA CARUANA (K.I. 381836M)
U ULIEDHA
FRANCECSO CARUANA (K.I. 670457M);
FILOMENA SCERRI (K.I. 666558M)
ANNUNZIAT VASSALLO (K.I. 790859M)
U B'DIGRIET DATAT IS-26 TA' OTTUBRU 2022 L-ISEM TAR-RIKORRENTI ĠIE KORRETT GĦAL ANNUNZIATA VASSALLO;
RAYMOND CARUANA (K.I. 262962M);
VINCENZO CARUANA (K.I. 608263M);
JOSEPHINE BALDACCHINO (K.I. 108866M) U
GAETANO CARUANA (K.I. 379371M)

vs

ANTONIA GALEA (K.I. 276542M) U
EUGENIO GALEA (K.I. 756058M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Anna sive Anna Caruana, Filomena Scerri, Annunziata Vassallo, Raymond Caruana, Vincenzo Caruana, Josephine Baldacchino u Gaetano Caruana fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Antonia Galea u Eugenio Galea jew min minnhom jissodisfaw r-rekwiżiti sabiex jibbenefikaw mid-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;

II. Konsegwentement Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Galea, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) ibbażat fuq id-dħul u l-kapital tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020, u fl-eventwalita' li l-intimati jew min minnhom jissodisfaw dana t-test, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont annuali li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 4, Triq San Fillippu Sqaq Nru. 1 Ħal Għaxaq u dan bl-opra ta' periti nominandi;

III. Jordna, fl-eventwalità li l-intimati Galea jew min minnhom ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li jiżgombraw jew min minnhom mill-fond 4, Triq San Fillippu Sqaq Nru. 1 Ħal Għaxaq f'perjodu ta' mhux aktar minn sentejn u jistabilixxi ammont in linea ta' kumpens li għandu jitħallas mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni tul dana l-perjodu.

Bl-ispejjeż, tal-presenti u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsia azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimati Antonia Galea u Eugenio Galea datata it-28 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew (i) illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 4, Triq San Filippu, Sqaq Nru. 1 Ħal Għaxaq, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi; (iii) illi l-esponenti dejjem ħalsu l-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iv) illi l-esponenti għandhom mezzi limitati u dan kif se jirriżulta fil-mori u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi il-Liġi; (v) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; u konsegwentement ma għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament; u (vi) f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemprew ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-8 ta' Ġunju, 2022[1] fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond u li huma għandhom jipproduċu d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti awturi tagħhom f'każ li dan il-fond ġie għandhom b'wirt jew kopja tal-kuntratt jekk dan il-fond ġie akwistat minnhom i*nter vivos*; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors; 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.

[1] Ara l-verbal tat-8 ta' Ġunju 2022 fejn il-Bord ta l-fakoltà lill-Awtorità intereventuta tissottometti r-risposta tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru, 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 Joseph Saliba u l-Perit Robert Vella 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 humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont l-affidavit ta' Raymond Caruana u d-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Joe Cilia fil-15 ta' Jannar 2007, jirriżulta li d-dante causa tar-rikorrenti, senjatament missierhom Raymond Caruana ġie nieqes fil-5 ta' Awwissu 2006. Ir-rikorrenti huma l-lkoll ulied l-imsemmi Raymond Caruana u b'hekk il-fond ippervjena indiviżament fuq ir-rikorrenti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti, u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimati jokkupaw il-fond bħala r-residena tagħhom b'titolu ta' kera, liem kirja inbdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, u preżentament l-intimati iħallsu kera fl-ammont ta' mitejn u ħames ewro (€205.00) fis-sena. In sostenn ta' din id-dikjarazzjoni ir-rikorrenti preżentaw kopja taċ-ċedola appena imsemmija. Dan huwa wkoll ikkonfermat fl-affidavit tar-rikorrenti Raymond Caruana. Fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tal-imsemmija ċedola, kif ukoll kif ikkonfermat mill-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Antonia Galea u Eugenio Galea 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 Antonia Galea u Eugenio Galea 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 Antonia Galea u Eugenio Galea, 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) 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 Antonia Galea u Eugenio Galea ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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 in kwistjoni jikkonsisti f'dar residenzjali f'Ħal Għaxaq. Il-propjeta' tkopri art ta' kejl ta' madwar 180 metru kwadru. Il-propjeta' hija mibnija b'ħajt tal-ġebel, u s-soqfa tax-xorok. Il-binja hija antika, u tinsab fi stat tajjeb. L-aperturi ġeneralment huma tal-injam, barra tieqa tal-*alluminium* fuq il-faċċata. Il-faċċata hija mibnija bil-ġebla tal-franka u l-pjan terran huwa miżbugħ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf ewro (€285,000).

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**[2]**,** 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' ħamest elef u seba' mitt ewro (€5,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Antonia Galea u Euegnio Galea jissodisfaw r-rekwiżiti sabiex jibbenefikaw

[2] **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).

mid-disposiżżjonijiet ta' l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-tieni talba fejn qed jintalab illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Antonia Galea u Euegnio Galea, stante illi l-istess test twettaq waqt l-andament tal-kawża, filwaqt li jilqa' dik il-parti tat-tieni talba fir-rigward tar-reviżjoni tal-kera, u jordna illi l-kera tal-fond 4, Triq San Filippu, Sqaq Nru 1, Ħal Għaxaq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' ħamest elef u seba' mitt ewro (€5,700) fis-sena u jordna lill-istess intimati Antonia Galea u Euegnio Galea iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-test tal-mezzi.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta’ Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur