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

Rikors Nru: 559/22 LC

OLAPH JOHN TERRIBILE (K.I. 838655M)
OTTILIA TERRIBILE (K.I. 709158M)

VS

ANDREW CAUCHI (K.I. 810655M)

CETTINA CAUCHI (K.I. 648957M)

AWTORITA TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 10 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Olaph John Terribile (K.I. 838655M) u Ottilia Terribile (K.I. 810655M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Cauchi huma l-inkwilini tal-fond numru 29, 'Joseph', Triq is-Sultana, Raħal Ġdid, Malta ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kienet oriġinarjament konċessa għal wieħed u għoxrin (21) sena

taħt titolu ta' subemfitewsi temporanja b'effett mill-23 ta' Diċembru 1982 ai termini tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 24 ta' Frar 1983 fl-atti tan-nutar Dr. Carmelo Mangion.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Cauchi li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jisosstitwuhom, liem test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Cauchi bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-inkwilini Cauchi fil-31 ta' Diċembru tal-istess sena cioe 2021.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi fl-eventwalita' li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond/ijiet oriġinarjament 29, Joseph, Triq is-Sultana, Raħal Ġdid mill-1 ta' Jannar 2022 u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u,

IV. Alternattivament għat-talba preċedenti, jiddikjara u jiddeċiedi li fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn (2) sabiex jiżgombraw il-fond, oltre li jiġu ordnati jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi stabbilit u likwidat mil-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.
Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-19 ta' Awwissu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma is-sidien uniċi tal-fond u li għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) illi peress li l-Awtorita' tad-Djar hija intervenuta fil-kawża ma għandiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri; (iv) illi il-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 isir ir-rikors; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Ra r-risposta tal-intimati Andrew Cauchi (K.I. 810655M) u Cettina Cauchi (K.I. 648957M), fejn sommarjament eċċeppew illi: (i) huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 29, 'Joseph', Triq is-Sultana, Raħal Ġdid; (ii) il-fond de quo huwa r-residenza unika tagħhom u huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq; (iii) illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta; (v) illi huma jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għal-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-

smiegħ ta’ din il-kawża; (vi) illi la darba d-dħul u l-kapital tagħhom huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m’għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti; (vii) illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għal-intimati; (viii) Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, dan il-bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m’għandhiex tkun ir-rata massima ta’ tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b’rati miżjuda gradwalment – hekk kif huma fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna u (ix) fi kwalunkwe każ it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-1 ta’ Awwissu 2022 l-intimati 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 Claude R. Mallia u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni tat-30 ta' Diċembru fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel,[1] Carmen Terribile, li tiġi omm ir-rikorrenti, ġiet assenjata l-fond bin-numru 29, 'Joseph', Triq is-Sultana, Raħal Ġdid. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' ommhom, u dana peress li l-imsemmija Carmen Terribile ħalliet b'titolu ta' legat il-propjeta' kollha illi hija kienet tipposejdi f'jum mewtha li ma jkunux jifformaw parti mill-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnha u żewġha Eliseo Terribile, u dan kif jirriżulta mill-Att ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Novembru 2021 fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt.[2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-24 ta' Frar, 1983,[3] Helen Ciappara, li tiġi omm l-imsemmija Carmen

[1] Dok. "C" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali
[3] Dok. "B" a fol. 18 tal-atti proċesswali.

Terribile, kienet ikkonċediet b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekorru mit-23 ta' Diċembru 1982 lill-intimat Andrew Cauchi, il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi mal-iskadenzi tal-imsemmija konċessjoni, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond, u għalhekk l-aventi kawża tar-rikorrenti, ma kellha l-ebda għażla għajr li tidħol fil-ftehim[4] tal-10 ta' Diċembru 2003 mal-intimati li rregola l-lokazzjoni relattiva. In oltre', l-intimati fir-risposta tagħhom u fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond b'titolu validu ta' kera u li huma m'għandhom l-ebda fond alternattiv fejn jistgħu jirrisjedu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Andrew Cauchi u Cettina Cauchi huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Andrew Cauchi u Cettina Cauchi, kkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Andrew Cauchi u Cettina Cauchi, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

[4] Dok. "D" a fol. 33 tal-atti proċesswali.

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 Andrew Cauchi u Cettina Cauchi **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 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran żgħir pjuttost qadim fil-pjan terran b'intrata li tiftaħ għal dar t'abitazzjoni. Il-bini huwa pjuttost qadim, pero' jidher li għadu strutturalment stabbli u f'kundizzjoni tajba ħafna. Il-ħitan u s-soqfa li huma mkaħħlin jew miżbugħin, u s-sistemi tad-dawl, ilma u drenaġġ, l-aperturi, madum tal-art u tal-ħitan u l-kċina huma wkoll f'kundizzjoni tajba ħafna u li huma mantnuti regolarment. Il-fond huwa stallat b'sistema tal-elettriku, tal-ilma u tad-drenaġġ.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mija u tmienja u sittin elf u seba' mitt ewro (€168,700).

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**[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-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' tlett elef tliet mija u erbgħa u sebgħin ewro (€3,374) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċeppew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħoloijiet u benefikati.

[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).

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 Andrew Cauchi u Cettina Cauchi huma l-inkwilini tal-fond numru 29, 'Joseph', Triq is-Sultana, Raħal Ġdid.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 29, 'Joseph', Triq is-Sultana, Raħal Ġdid għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Andrew Cauchi u Cettina Cauchi għall-ammont ta' tlett elef, tliet mija u erbgħa u sebgħin ewro (€3,374) fis-sena u jordna lill-intimati Andrew Cauchi u Cettina Cauchi iħallsu li r-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati Andrew Cauchi u Cettina Cauchi jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur