Bord li Jirregola l-Kera

Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Chairperson

Rikors Nru 321/2021 LC

1. **Geoffrey sive Jeffrey Caruana**
   detentur tal-liċenzja Awstraljana numru 014172353;

2. **Mark Caruana**
   detentur tal-karta tal-identità bin-numru 555082M;

3. **Doris Caruana**
   detentriċi tal-karta tal-identita bin-numru 473746M;

4. **Emanuel sive Lorry Caruana**
   detentur tal-karta ta' identità bin-numru 29248M;

5. **Lucienne Ciantar**
   detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 298366M;

6. **Mario Brincat**
   detentur tal-karta ta' identità bin-numru 88564M;

7. **MICHAEL CARUANA**
detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru L3264741;

8. **JOSEPH CARUANA**
detentur tal-Passaport Awstraljan bin-numru M13128778;

9. **RICHARD BORG**
detentur tal-karta ta' identità bin-numru 78046M;

10. **DORIANNE BORG**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 166078M;

11. **SHARON MENNIE**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 141880M;

12. **SYLVANA KINMONT**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 177969M;

13. **HELEN BORG**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 274751M;

14. **ALEXANDER BORG**
detentur tal-karta ta' identità bin-numru 607957M;

15. **JOSEPHINE BEZZINA**

detentriċi tal-karta ta' identita' bin-numru 225648M;

16. **CARMEN PRECA**
detentriċi tal-karta ta' identita' bin-numru 478551M;

17. **SAVIOUR CARUANA**
detentur tal-karta ta' identità bin-numru 620652M;

18. **HELEN CARUANA**
detentriċi taċ-ċertifikat tat-twelid bin-numru 2497/1955;

Illi b'Digriet datat it-23 ta' Ġunju 2022, l-atti fir-rigward tagħha ġew trasużi f'isem Josephine Bezzina, Carmen Preca, Doris Attard, Emanuel Caruana, Jacqueline Saliba u Jesmond Saliba, lkoll diġà rikorrenti u Salvinu Caruana;

19. **DORIS ATTARD**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 262557M;

20. **EMANUEL CARUANA**
detentur tal-karta ta' identità bin-numru 619059M;

21. **JACQUELINE SALIBA**
detentriċi tal-karta ta' identità bin-numru 1965M;

22. **JESMOND CARUANA**

detentur tal-karta ta' identità
bin-numru 195266M;

23. **MARIA CARMELA CARUANA SCOVINO**
detentriċi tal-karta ta' identità
bin-numru 43948M;

24. **JOSEPHINE SCHEMBRI**
detentriċi tal-karta ta' identità
bin-numru 537449M;

25. **HELEN CARUANA**
detentriċi tal-karta tal-identità'
331051M;

26. **MARY ROSE ROTIN**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 242354M;

27. **MARIO CARUANA**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 391956M;

28. **MARIO MUSCAT**
detentur tal-karta ta' identità
bin-numru 457554M;

29. **ANGELO MUSCAT**
detentur tal-karta ta' identità
bin-numru 297051M;

30. **ADELINA SPITERI**
detentriċi tal-karta ta' identità
bin-numru 233135M;

vs

1. **RITA BORĠ**
detentriċi tal-karta tal-identità'
numru 745357M;

2. **L-AWTORITÀ TAD-DJAR**
bħala intervenuta *in statu et terminis ex lege;*

u għal kull interess li jistgħu jkollhom**:**

3. **EDWIN BORĠ**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 0451872M;

4. **RODERICK BORĠ**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 0415478M;

5. **SALVINA ARMLA BORĠ**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 0195246M;

6. **DORIS MIŻŻEWĠA GIORDMAINA**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 224254M;

7. **IR-REVERENDU DON MOSES BORG**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 305846M;

8. **ELIA BORG**

detentur tal-karta tal- identità
bin-numru 29048M;

9. **MARTIN BORĠ**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 0131873M;

10. **SANDRA GATT**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 0199595M;

11. **ANTONIA ARMLA BORĠ**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 369047M;

12. **MARIA DOLORES BUĦAGIAR**
detentriċi tal-karta tal-identità'
bin-numru 362553M;

13. **JOSEPH MUSCAT**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 783657M;

14. **CARMEL MUSCAT**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 458861M;

15. **LEWIS BORG**
detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 0421676M;

16. **ROBERTA MIŻŻEWĠA PIROTTA**
detentriċi tal-karta tal-identità
bin-numru 0293380M;

17. **ADRIAN BORG**

detentur tal-karta tal-identità'
bin-numru 0003489M;

Illum, 31 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Geoffrey sive Jeffrey Caruana et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

a. Wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, inkluż bl-opera ta' periti nominandi skond il-liġi, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dan ir-rikors;

b. Jeffettwa t-test tal-mezzi tal-intimata biex jiġi stabbilit jekk, skond l-eta' tagħha, hija għandiex dħul u kapital iktar jew inqas mill-parametri stabbiliti mil-liġi;

c. F'każ illi d-dħul u l-kapital tal-intimata huma ogħla minn dawk stabbiliti mil-liġi, tagħti sentejn (2) żmien għall-iżgumbrament tal-istess intimata u tiffissa l-kera relattiva li għandha topera sad-data tal-iżgumbrament effettiv;

d. F'każ li l-intimata m'għandhiex dħul u/jew kapital li jeċċedi l-imsemmija parametri, tawmenta l-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera inkluż l-awment annwali tal-istess kera;

e. Jillikwida l-ammont ta' arretrati ta' kera li huwa dovut mill-intimata Borġ mill-bidu tal-kirja de quo sal-ġurnata tal-lum u;

f. jordna lill-intimata Borġ tħallas l-ammont ta' arretrati hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kompriża dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimati huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Rita Borg et datata t-30 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament jeccepixxu li:

1. Illi fl-ewwel lok u *in linea* preliminari, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom skont il-liġi fuq il-fond mertu tal-kawża;

2. Illi fit-tieni lok u wkoll *in linea* preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jiġu msejsa l-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, l-esponenti jeċepixxu illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport dettaljat li jkun

jindika l-valur tal-propjetà' in kwistjoni. Dan qiegħed isir b'riżerva għal preżentata ta' eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi preżentata;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jingħad li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi rilevanti u għalhekk it-tielet talba għandha tiġi miċħuda;

4. Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, riferibbilment għall-ħames talba tar-rikorrenti relatata mal-arretrati ta' kera dovuta, jiġi eċċepit illi din ukoll għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan hekk kif il-kera dovuta dejjem ġiet depożitata ġewwa l-Qorti, puntwalment u regolarment, sabiex l-istess kera tiġi liberament żbankata mill-istess rikorrenti, wara li r-rikorrenti rrifjutaw li jaċċettaw il-kera;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli *ai termini* tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

6. Illi finalment, kemm-il darba li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli *ai* termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'rata anqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord illi jiffissa.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-23 ta' Awwissu 2021, l-intimata wettqet 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, il-Perit Kevin Abela u l-Perit Leonard Zammit, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Frar 2022, id-difensur tar-rikorrenti irtira t-talbiet enumerati "e" u "f" mir-rikors promotur;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-30 ta' Settembru 2022;

Ra d-Digriet tiegħu tas-17 ta' Ottubru 2022 fejn talab aktar informazzjoni rigward is-sehem tal-intimata Rita Borg mill-fond de quo u n-nota ulterjuri tagħha tat-22 ta' Novembru 2022;

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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella fl-4 ta' Mejju 1944,[1] in-nannu tar-rikorrenti Nicola Caruana akkwista l-fond, li dak iż-żmien kienet tinsab distrutta bil-konsegwenza tal-bumbardamenti mill-ajru, ġewwa triq Sant' Andrija, Ħal-Lija. Illi permezz tal-Att ta' Kompro-vendita ieħor ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Giuseppe Vella fis-7 ta' Novembru 1944,[2] in-nannu tar-rikorrenti Nicola Caruana akkwista l-fond numru 64 fi Triq Sant' Andrija Ħal-Lija, liema fond kien jinsab attwalment distrutt kawża tal-gwerra. Illi permezz tat-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit fis-16 ta' Lulju 1970,[3] l-imsemmi Nicola Caruana innomina u istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lis-seba' uliedu, senjatament Salvatore, Assunta, Maria Stella, Paolo, Giuseppe, Adelina u Cesarina aħwa Caruana. Illi mill-arblu tar-razza imħejji u ppreżentat mir-rikorrenti[4] jirriżulta illi r-rikorrenti, l-intimata u anke l-partijiet indikati għal kull interess li jista' jkollhom huma lkoll eredi tal-imsemmi Nicola Caruana. B'hekk, l-intimata hija wkoll kompropjetarja tal-imsemmi fond.

Illi permezz tal-affidavit tagħha, l-intimata Rita Borg tikkonferma illi hija waħda mis-sidien ta' dan il-fond u li ilha tirrisjedi f'dan il-fond għal 46 sena. Tgħid illi flimkien mad-defunt żewġgħa għamlet diversi xogħolijiet f'dan il-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma

[1] Vide Dok "A" a fol. 28 tal-atti proċesswali;
[2] Vide Dok "B" a fol. 32 tal-atti proċesswali;
[3] Vide Dok "Ċ" a fol. 37 tal-atti proċesswali;
[4] Vide Dok "D" a fol. 39 tal-atti proċesswali;

lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata Rita Borg hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Rita Borg kkalkolat 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-intimata, kkalkolat 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.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Rita Borg ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'*townhouse* mifruxa fuq żewġ sulari li tħares fuq Triq Sant’ Andrija, Lija. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. Il-fond huwa antik b’ħitan tal-ġebel, soqfa tax-xorok u travi tal-ħadid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sid jista' għandu kif ukoll (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali; (iii) l-użu tal-metodu komparattiv; (iv) il-kundizzjoni

tal-fond huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skont il-każ, fis-suq liberu u miftuħ illum jammonta għal sitt mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€655,000).

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-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' 1.75% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħdax-il elf, erba' mija u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€11,462.50ċ) fis-sena.

[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).

Ikkonsidra;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimata Rita Borg hija wkoll kompropjetarja tal-fond *de quo* b'dan illi għandha 1/42 sehem indiviż mill-fond *de quo*.

Illi l-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola illi:

> *"(9) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni.* ***Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta'abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lil-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment****."* (Emfasi tal-Bord).

Illi ladarba ġie pprovat a sodisdazzjon tal-Bord illi l-intimata hija wkoll kompropjetarja tal-fond *de quo* u li għandha sehem indiviż ta' 1/42, il-kera awmentata għandha titnaqqas bl-ammont ta' €272.92[6] biex b'hekk il-kera pagabbli għanda tkun dik ta' ħdax-il elf, mija u disgħa u tmenin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€11,189.58ċ)

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 l-vertenza qed tiġi riżolta definittivament b'din is-sentenza;

[6] €11,462.50 ÷ 42 X1 = €272.92

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 63, Triq Sant' Andrija, Lija, l-Isla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.75% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Rita Borg għal-ammont ta' ħdax-il elf, erba' mija u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€11,462.50ċ) li, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u in vista tal-fatt li l-intimata hija kompropjetarja fl-ammont ta' 1/42 sehem indiviż, il-kera pagabbli qed tiġi ridotta għall-ammont ta' ħdax-il elf, mija u disgħa u tmenin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€11,189.58ċ) fis-sena u jordna lill-intimata Rita Borg tibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk ridotta fl-ammont ta' ħdax-il elf, mija u disgħa u tmenin Ewro u tmienja u ħamsin ċenteżmu (€11,189.58ċ) b'effett mid-data tal-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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur