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

Rikors Nru 329/2022 LC

SAN MARTINO INVESTMENTS LIMITED
(C-24809)

VS

AWTORITÀ' TAD-DJAR

JOHN CARUANA (K.I. 460155M) U
MARY DORIS SIVE DOLORES CARUANA (K.I. 139055M)

LAGUNA PROPERTY DEVELOPMENT LIMITED
(C-91135)

Illum, 27 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjetà San Martino Investments Limited fejn talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati John Caruana (K.I. 460155M) u Mary Doris sive Dolores Caruana (K.I. 139055M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *149, Triq il-Kbira, San Ġiljan,* u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' John Caruana (K.I. 460155M) u Mary Doris sive Dolores Caruana (K.I. 139055M) 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 oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond *149, Triq il-Kbira, San Ġiljan* u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati John Caruana (K.I. 460155M) u Mary Doris sive Dolores Caruana (K.I. 139055M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perenorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-20 ta' Ġunju 2022, fejn eċċepiet li:

I. Illi l-attur iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond. L-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopji tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos.

II. Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

III. Illi l-Awtorità' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purchè jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

IV. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u fran fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors. Mela l-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

V. Illi jiġi rivelat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VI. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondunzzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irrid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Tant għal-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra risposta ta' John Caruana (K.I. Nru. 460155M) u Dolores sive Mary Doris Caruana (K.I. Nru. 139055M) datata t-30 ta' Ġunju 2022 fejn eċċepew illi;

I. Illi fl-ewwel lok s-soċjetà rikorrenti trid tipprova għal kull buon fini li hi waħda mis-sidien u li dak l-istat għadu jissussisti hekk sal-lum;

II. Illi l-kirja ilha fis-seħħ mis-snin sittin u dejjem tħallset lis-sidien u ġiet aċċettata, inkluż mis-soċjetà rikorrenti, l-aħħar ħlas u irċevuta jkopru sal-31 ta' Lulju 2022;

III. Illi kif ġie indikat mis-soċjetà rikorrenti fir-rikors tagħha, hi mhux l-unika sid, u mhux talli is-sid l-ieħor ma fetaħx il-kawża iżda talli jirriżulta illi r-rikorrenti fetħet il-kawża kontra s-sid l-ieħor stess, liema spejjeż m'għandhomx jitħallsu mill-intimati Caruana, oltre l-fatt li kawża bħal din ma tistax ssir kontra wieħed mis-sidien stess;

IV. Illi l-kera kienet ġiet awmentata skond il-liġi.

V. Illi l-kera hi ta' mitejn u tletin (230) Ewro fis-sena, pagabbli kull sitt xhur;

VI. Illi l-intimati John u Dolores konjuġi Caruana għandhom bżonn id-dar mertu tal-kawża;

VII. Illi huma pensjonanti u m'hemmx oġġezzjoni li jsiru t-test tal-mezzi skond il-liġi;

VIII. Illi l-introjtu u l-assi tal-intimati ma jeċċedux dawk elenkati fil-liġi u jeċċepixxu bir-rispett illi kif ser jirriżulta mill-provi huma għandhom dritt jgħixu u jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża;

IX. Illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-talba għall-iżgumbrament;

X. Illi f'każ li l-Bord jgħolli l-kera, bir-rispett kollu huma jeċepixxu illi din m'għandiex tkun il-massimu ta' 2% u dan ukoll fid-dawl tal-fatt li m'hemmx garanzija li l-applikazzjoni għall-għajnuna mill-Gvern tintlaqa', dwar meta tintlaqa', u għall-kemm perjodu ser toħroġ l-għajnuna.

XI. Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għall-iżgumbrament għandhom jiġu miċħuda stante li huma infondati fil-fatt u fi dritt kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża.

XII. Illi l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Ra illi minkejja li s-soċjetà intimata Laguna Property Development Limited ġiet debitament notifikata fl-1 ta' Ġunju 2022, hija la daħlet risposta u lanqas dehret sabiex tippromwovi l-posizzjoni tagħha quddiem il-Bord.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Mejju 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 Duncan Mifsud u l-Perit Arielle Agius, 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-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) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Pierre Attard fil-11 ta' Frar 2004, is-soċjetà rikorrenti akkwistat is-sehem ta' nofs indiviż tal-fond *de quo.* Skont ma jirriżulta mill-att ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Andrea Micallef fis-16 ta' Lulju 2020, is-soċjetà intimata Laguna Property Development Limited akkwistat is-sehem indiviżi rimamenti mill-fond de quo biex b'hekk is-soċjetà rikorrenti San Martino Investments Limited u s-soċjetà intimata Laguna Property Development Limited huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*. Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi hija kienet kostretta li tħarrek lis-soċjetà Laguna Property Development Limited bħala intimata għal kull interess li jista' jkollha peress illi rrifjutat li tkun parteċipi fit-talbiet attriċi.

Illi fir-rikors promotur, is-soċjetà rikorrenti tiddikjara illi ċirka fil-bidu tas-snin sittin, id-*dante causa* tal-intimat John Caruana kien ingħata l-fond de quo b'titolu ta' kera. Dan huwa wkoll ikkonfermat mill-intimat fir-risposta tiegħu u b'hekk stante li ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana huma effettivament l-intimati tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana 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 tal-intimati, 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana ma jeċċedix 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 minn dar bin-numru 149, mibnija fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-kostruzzjoni tal-fond tinstab fi stat tajjeb ta' manutensjoni però ġew innotati xi ħsarat fil-fond. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jinsan fi stat tajjeb ta' manutensjoni ħlief għas-sistema ta' l-elettriku li għalkemm taħdem, teħtieħ immodernizzar jekk hux overhaul totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjeta kif hemm deskritta fl-ammont ta' tlett mija u ħmistax-il elf Ewro (€315,000).

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[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-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' sitt elef u tliet mitt ewro (€6,300) 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 John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana huma l-inkwilini tal-fond 149, Triq il-Kbira, San Ġiljan;

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

---

[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 talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 149, Triq il-Kbira, San Ġiljan 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 John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana għal-ammont ta' sitt elef u tlett mitt ewro (€6,300) fi-sena u jordna lill-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana jibdew iħallsu l-kera hekk awmentata 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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati John Caruana u Mary Doris sive Dolores Caruana u tal-Awtorità 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