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

Rikors Nru: 336/2021 LC

MARIA GRAZIA CARUANA (K.I. 144259M)
BLANCHE ANNE CARUANA (K.I. 519560M)
MARIO JOSEPH CARUANA (K.I. 887854M)
TABIB PAUL CARUANA (K.I. 63163M)
PATRICIA CARUANA (K.I. 705961M)
JOSEPH CARUANA (K.I. 626857M)
ANNA CARUANA (K.I. 63063M)
TABIB ANTHONY CARUANA (K.I. 677652M)

VS

JOSEPHINE MIFSUD (K.I. 407337M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Grazia Caruana (K.I. 144259M), Blanche Anne Caruana (K.I. 519560M), Mario Joseph Caruana (K.I. 887854M), Tabib Paul Caruana (K.I. 63163M), Patricia Caruana (K.I.

705961M), Joseph Caruana (K.I. 626857M), Anna Caruana (K.I. 63063M) u Tabib Anthony Caruana (K.I. 677652M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Josephine Mifsud (K.I. 407337M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 21, Triq Santa Katerina, Zejtun għandha tiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħha mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tat-3 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra risposta ta' Mifsud Josephine (K.I. 407337M); fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) fl-ewwel lok hija tikkwalifika skond it-test tal-mezzi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża; (ii) Illi dawn il-proċeduri m'għandhomx jippreġudikaw it-titolu lokatizju u l-kundizzjonijiet li tgawdi l-esponenta fuq il-fond inkwilinat, għajr kwalsijasi aġġustament fil-prezz tal-kera li għandha titħallas fuq il-fond de quo; (iii) illi f'kull każ

l-esponenta qed tħallas kera ġusta u ekwa għall-fond inkwilinat tenut kont il-mezzi finanzjarji tagħha u (iv) fi kwalunkwe każ l-esponenta m'għandiex tbati l-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-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, senjatament il-Perit David Anastasi u l-Perit Carmel Farrugia, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għad-domandi ta' kjarifika mressqa mill-intimata, permezz tan-nota tagħhom tas-7 ta' Diċembru 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-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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, ulied il-mejjet t-Tabib Dottor Joseph Caruana, akwistaw il-fond 21 ġja 7, fi Triq Santa Katerina, Żejtun, mill-eredita' tal-mejjet missierhom, li miet fis-26 ta' Ottubru tas-sena 1987, u dan kif jirriżulta mit-tlett testmenti tiegħu, senjatament dawk fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tat-23 ta' Ġunju 1973[1], tat-8 ta' Ġunju 1979[2] u tad-29 ta' Ġunju 1982[3]. Il-wirt tal-mejjet Tabib Dottor Joseph Caruana ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi, u dan kif jirriżulta mid-denunzja numru 629/88. Skond it-testmenti tal-mejjet it-Tabib Dottor Joseph Caruana, huwa ħalla in usufrutt il-ġid kollu tiegħu lil martu Margherita Maria Caruana, li ġiet nieqsa nhar il-21 ta' Jannar tas-sena 2017[4]. Fost l-eredi tat-Tabib Dottor Joseph Caruana, kien hemm ibnu John Caruana, li miet fit-3 ta' April tas-sena 2019[5], u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri, fejn huwa innomina lill-istess rikorrenti ħutu bħala werrieta f'ismha indaqs bejniethom.

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 bis-saħħa ta' konċessjoni[6] enfitewtika temporanja tas-17 ta' Awwissu tas-sena 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, il-fond in kwistjoni ġie mogħti lir-raġel tal-intimata, *ossia* Antonio Mifsud, u dan għal żmien ta' sbatax – il sena. Kif jiddikjaraw ir-rikorrenti fir-rikors promotur, mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni, Antonio

[1] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 12 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "G" a fol. 67 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "J" a fol. 126 tal-atti proċesswali.

Mifsud baqa' jikri l-fond mingħand l-Avukat Dottor Antonio Caruana, li jiġi ħu l-imsemmi t-Tabib Joseph Caruana, u baqa' jgawdi l-fond b'titolu ta' kera sa mewtu, u sussegwentement minn martu, l-intimata Josephine Mifsud. Il-fatt illi l-intimata tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri huwa wkoll kkonfermat mid-dokumenti preżentati mill-intimata bħala parti mit-test tal-mezzi tagħha, bħal rendikonti bankarji tagħha, li kollha jiriflettu l-fatt illi l-indirizz tal-intimata huwa propju l-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti preżentati mill-istess intimata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Mifsud, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Josephine Mifsud, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Josephine Mifsud, 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(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 Josephine Mifsud **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*, bin-numru 21, Triq Santa Katerina, iż-Żejtun. Il-fond għandu *site area* ta' ċirka 160 metru kwadru, u faċċata ta' ċirka 6 metri fuq fl-ewwel sular u ċirka 10 metri fit-tieni sular. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa li uħud minnhom huma volta, arkati u xorok, bit-travi tal-injam u x-xorok u anke partijiet tal-konkos rinfurzat.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' sitt mija u ħamsin elf ewro (€650,000).

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[7]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tnax-il elf, tliet mija u ħamsin Ewro (12,350) fis-sena.

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 illi t-test tal-mezzi tal-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

[7] **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).

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 21, Triq Santa Katerina, Żejtun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) għall-ammont ta tnax-il elf, tliet mija u ħamsin Ewro (12,350).

3. Jilqa’ it-tielet talba jordna lill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) tħallas lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata b’efett 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-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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