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

Rikors Nru 464/2022 LC

Modesta Farrugia (K.I 779046M) u Caterina *sive* Catherine Ciappara (K.I. 0639258M)

vs

Philip Barbara (K.I. 0394961M) u Alfreda Barbara (K.I. 0212159M) u għal kull interess li jista' jkollhom: Dustin Barbara (K.I. 0470782M) u Lorraine Barbara (K.I. 0076193M); u

l-Awtorita tad-Djar bħala *amicus curiae*

Illum, 25 ta' Settembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Modesta Farrugia (K.I 779046M) u Caterina sive Catherine Ciappara (K.I. 0639258M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddetermina jekk l-intimati Barbara jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kkontemplati

fl-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwixxuhom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimati Barbara għandhomx jedd ikomplu l-kirja tal-fond bin-numru 424 (ġja 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura;

ii. Jordna, f'każ li l-intimati Barbara ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Barbara mill-fond bin-numru 424 (ġja 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord; u

iii. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat bl-Att XXIVV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 424 (ġja 366), "Raymond Flats", Flat 5, fi Triq Ħaż Żabbar (magħrufa anke bħala Triq Hompesch), il-Fgura.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata fl-ismijiet: Modesta Farrugia et vs. Avukat tal-Istat et., għad-danni pekunarji u non-pekunarji.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu 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 jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (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-liġ

Ra r-risposta ta’ Philip Barbara (K.I. 0394961M) tal-5 ta’ Awwissu 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi l-esponent qegħdin joġġezzjonaw għall-pretensjonijiet attriċi u għat-talbiet kollha hekk kif dedotti fir-rikors promotur bħala miċħuda kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

2. Illi preliminarjament u dejjem bla preġudizzju, l-atturi jridu jippruvaw inekkwikovabbilment illi huma tassew is-sidien uniċi tal-fond *de quo*;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw illi t-tifla tagħhom li tissemma fl-okkju u ċioe’ Lorianne Barbara detentriċi tal-Karta tal-Identita numru 076193(M) ilha ma tirrisjedi fil-fond *de quo* għal aktar minn sentejn u ma għandha la interess u lanqas *locus strandi* fil-proċeduri odjerni;

4. Illi dejjem mingħajr preġudizzju, rigward il-wild tal-esponenti li wkoll jissemma fl-okkju u ċioe’ Dustin Barbara detentur tal-Karta tal-Identita numru 0470782(M), *dato ma non concesso* li dan għadu fil-fatt jirrisjedi fir-residenza mertu tal-każ odjern, ma jsegwix li dan għandu għandu jiġi inkluż b’xi mod fid-determinazzjoni tal-kriterji tat-test tal-mezzi relattiv għall-proċeduri odjerni, in kwantu dan ma joħroġ minn l-ebda liġi li tgħid hekk *ubi lex voluit lex dixit*;

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju l-intimati jiddikjaraw illi huma fil-fatt jissodisfaw il-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 għall-perjodi relevanti u konsegwentement isegwi li ċertament dan il-Bord lanqas għandu jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti billi jordna l-iżgumbrament tal-intimati Barbara jew min minnhom;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord li jordna.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 Josianne Vassallo u l-Perit Joseph Saliba, 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-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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni Emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor George Cassar fl-24 ta Ottubru 1984, l-intimat Philip Barbara akkiwsta mingħand id-dante causa tar-rikorrenti l-fond de quo b'titolu ta' ċens temporanju għal żmien 21 sena dekorribbli minn dakinhar stess. Illi hekk kif skadiet din il-konċessjoni, l-intimat baqa' jiddettjeni l-fond de quo b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Philip Barbara u Alfreda Barbara 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Philip Barbara u Alfreda Barbara ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-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 tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’residenza fit-tieni sular b’aċċess minn taraġ komuni mingħajr lift. Il-fond jinsab fi stat finished u mantenuti f’kondizzjoni tajba għalkemm uħud mill-finishes bħal madum tal-art u numru ta’ twieqi tal-ħadid huma antiki.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mitejn u ħmistax-il elf Ewro (€215,000).

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' erbat' elef u tliet mitt ewro (€4,300) 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 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).

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 424 (ġja 366), "Raymond Flats", Flat 5, Triq Ħaż-Żabbar, Fgura għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Philip Barbara u Alfreda Barbara għall-ammont ta' erbat' elef u tliet mitt ewro (€4,300) fis-sena u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-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 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur