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

Rikors Nru: 628/2021 LC

JOSEPH BUGELLI (KI 0051066M)

VS

JOSEPH CARUANA (KI 554351M) U L-AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 7 ta’ Ottubru, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Joseph Bugelli (KI 0051066M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir test tal-mezzi fuq l-intimat skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(C) tal-kap 69 tal-liġi ta’ Malta;

II. Illi jekk dan il-test jilħaq il-kriterji neċessarji, jordna li l kirja dovuta lill-esponenti għandha tiżdied sa massimu ta’ 2% tal-valur tal-propjetà ħielsa fis-suq;

III. Illi tawtorizza u tordna żieda fil-kera pendente lite skond id-dispożizzjonijiet tal-4A(6) tal-kap 69 tal-liġi ta' Malta;

IV. Illi jekk l-eżitu tat-test tal-mezzi ikun wieħed negattiv, jordna lill-intimat jivvaka l-propjetà mertu tal-kawża u dan fi żmien sentejn skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4A(3)(D);

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-8 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid jipprova it-titolu tiegħu u li huma waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; u (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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' Joseph Caruana fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) mingħajr preġudizzju, il-fond in kwistjoni ilu mikri għand il-familja tal-esponenti għal iktar minn 100 sena, dan stante li l-esponenti dejjem għix ġewwa din ir-residenza u qabel kienu jgħixu l-ġenituri tiegħu, jingħad li l-esponenti Joseph Caruana, illum għandu 70 sena; (ii) illi wara li l-ġenituri tal-esponenti marru għall-ħajja aħjar, l-esponenti Joseph Caruana baqa' jikri l-fond in kwistjoni; (iii) illi jrid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kien moruż fil-kera u dejjem ħallas

l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti u (iv) illi in finis, u bla preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru 2021, l-intimat wettaq 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 Ivan Grech, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu għad-domandi ta' kjarifika lilhom imressqa.

Ra l-Verbal tas-seduta tal-1 ta' Lulju 2024, li fih ġie ddikajrat illi r-rikorrent u l-intimat Joseph Caruana waslu fi ftehim fejn l-intimat jivvaka mill-fond *de quo* sal-31 ta' Diċembru, 2024, u talbu lil dan il-Bord sabiex jgħaddi għas-sentenza b'dan illi jekk jingħata xi awment fil-kera, dan għandu jkun applikabbli b'effett mill-1 ta' Jannar 2025.

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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi kif ddikjarat mir-rikorrent u kkonfermat bil-ġurament tiegħu stess,[1] hu l-uniku propjetarju tal-fond mertu dawn il-proċeduri *in parte* mill-ereditá ta' missieru Lorenzo Bugelli li miet fit-28 ta' Marzu 2013 u dan kif jirriżulta mit-testment ta' l-imsemmi Lorenzo Bugelli redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood datat it-22 ta' Mejju 2000[2] u *in parte* permezz tal-Att ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Margaret Heywood fit-23 ta' Lulju tas-sena 2021[3] fejn omm ir-rikorrenti, Annunziata *sive* Nancy Bugelli trasferiet b'titolu ta' donazzjoni is-sehem tagħha f'dan il-fond.

Illi kif xehed ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu, l-intimat Joseph Caruana minn dejjem għex fil-fond bin-numri 116, 117 u 118 Triq il-Kbira, Żejtun sa minn meta twieled, wara li dan l-istess fond kien ġie mikri lill-missieru Paul Cremona sa minn qabel is-sena 1964. Ir-rikorrent preżenta wkoll għad ta' ċedola ta' depożitu ta' kera fir-rigward ta' dan l-istess fond u li jkopru diversi skadenzi sa minn Settembru 2012.[4] Dan seħħ għaliex skond ir-rikorrent, l-intimat beda jinsisti li r-riċevuta tal-kera tkun kemm f'ismu, kif ukoll f'isem martu. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma li huwa dejjem għex fil-fond mertu dawn il-proċeduri, u dana peress li l-fond ilu mikri lill-familtu għall-aktar minn mitt sena.

[1] Affidavit tar-rikorrent, a fol. 39 et seq tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 43 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "B" a fol. 45 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "G" a fol. 62 et seq tal-atti proċesswali.

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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv tal-istess.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Joseph Caruana, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta’ Joseph Caruana, 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.

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 Joseph Caruana **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 jinsab f'waħda mill-eqdem toroq taż-Żejtun, u l-fond huwa *townhouse* bi tliet bibien fuq faċċata ta' ċirka 12.61 metru, bil-kmamar kollha fuq il-pjan terran ħlief għal kamra waħda fuq l-ewwel sular. L-ispazji abitabbli interni tal-fond huma ta' ċirka 183.6 metru kwadru, filwaqt li l-*footprint* mibni hu ta' ċirka 244.5 metru kwadru, il-bitħa hija ċirka 54.5 metru kwadru u l-ġnien ċirka 59.1 metru kwadru. Dan kollu jwassal għal *footprint* tal-fond ta' ċirka 358 metru kwadru. Il-finituri jinkludu madum tat-tip '*terrazzo*' u taċ-ċeramika. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tad-dawl, tal-ilma u tad-drenaġġ.

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' seba' mitt elf ewro (€700,000).

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**[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*

[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).

> *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’ erbatax – il elf ewro (€14,000) fis-sena.

Illi din iż-żieda, madanakollu, għandha tibda sseħħ mill-1 ta’ Jannar 2025 u dan stante dak li ġie maqbul kemm mir-rikorrenti kif ukoll mill-intimat waqt is-seduta tal-1 ta’ Lulju 2024.

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-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond li jinsab fl-indirizz 116, 117 u 118 Triq il-Kbira, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Joseph Caruana għall-ammont ta’ erbatax-il elf ewro (€14,000) fis-sena, u jordna lill-intimat jibda’ jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mill-ewwel 1 ta’

Jannar 2025 u dan bil-modalità ta’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jiċħad ir-raba’ talba, stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterju tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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