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

Rikors Nru: 415/2021 LC

VINCIENNE ATTARD CARUANA (K.I. 231779M)
ROZA SIVE ROSE CARUANA (K.I. 624850M)
STEPHEN CARUANA (K.I. 213081M)

vs

TESSIE CARUANA (K.I. 33946M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 21 ta' Marzu 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Vincienne Attard Caruana (K.I. 231779M), Roza sive Rose Caruana (K.I. 624850M) u Stephen Caruana (K.I. 213081M) datat it-30 ta' Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jornda li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Tessie Caruana (K.I. 33946M) 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 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolament 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis f'dan il-każ;

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 42, Triq Ħal Bajda, Żejtun għandha tiġi riveduta 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 ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Tessie Caruana (K.I. 33946M) 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 Tessie Caruana (K.I. 33946M) 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'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Tessie Caruana (K.I. 33946M) datata t-2 ta' Settembru 2021 fejn eċċepiet, sommarjament, illi (i) in linea

preliminari dawn il-proċeduri huma inkompatibbli ma' proċeduri oħra bejn il-partijiet meħuda quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rik. Nru 146/2020), (ii) il-kera mħallsa hija waħda ġusta, (iii) l-intimata tssodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda, (iii) ladarba d-dħul u l-kapital tal-intimata huma ferm inqas minn dak maħsub fil-liġi u għalhekk m'għandu jkun hemm ebda awment, (iv) fl-eventwalità li l-Bord jgħaddi sabiex jawmenta l-kera, huwa għandu jqis il-benefikati estensivi li saru fil-fond mill-intimata, (v) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, kwalunkwe żieda għandha tqarreb lejn il-minimu jew b'rati miżjuda gradwalment, u (vi) hija topponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż ta ' din il-kawża.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-19 ta' Awwissu 2021 fejn eċċepiet, sommarjament, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt John Caruana, (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu, 2021, l-intimati wettqu t-Test tal-Mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011);

Ra illi fil-25 ta' Novembru 2021, dan il-Bord ordna lill-intimata sabiex tissottometti aktar dokumentazzjoni fir-rigward tat-twettiq tat-Test tal-Mezzi, liema dokumentazzjoni ġiet ippreżentata fit-28 ta' Diċembru 2021.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Hector Zammit u l-Perit Elena Borg Costanzi 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-fakoltà lis-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 eċċezzjoni mogħtija mill-intimati hija fis-sens li dawn il-proċeduri huma inkompatibbli ma' proċeduri oħra li l-istess rikorrenti ppreżentaw quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali (Rik Nru 146/2020);

Illi b'din l-eċċezzjoni, l-intimati qed jagħmlu referenza għall-proċeduri inizzjati mir-rikorrenti *de quo* kontra l-Avukat tal-Istat u l-intimati *de quo* fejn qed jitolbu lill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex (i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed tagħti dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimati u dan bi ksur tad-Drittijiet Fondamentali tar-rikorrenti u li b'hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li l-Qorti jidrilha xierqa, b'mod partikolari l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond *de quo* (ii) tiddikjara u tiddeċiedi li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti, (iii) tillikwida l-kumpens u danni kif sofferti u (iv) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat;

Illi fl-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qegħdin jadixxu lil dan il-Bord sabiex (i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Tessie Caruana, (ii) jirrevedi l-kera mħallsa mill-intiamti fuq il-fond *de quo* ai termini tal-Att XXIV tal-2021, (iii) jordna lill-intimata Tessie Caruana tħallas il-kera hekk riveduta u (iv) fl-eventwalità li l-intimata Tessie Caruana ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha ai termini tal-liġi.

Ilil minn dawn iż-żewġ azzjonijiet meħuda flimkien m'hemmx dubju li l-kontendenti huma l-istess persuni u li l-fond suġġett għall-azzjonijiet legali huwa l-istess wieħed. It-talbiet magħmula mir-rikorrenti, madanakollu, huma għall-kollox differenti. Il-proċeduri meħuda quddiem il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) huma intiżi sabiex ir-rikorrenti jittentaw jiksbu dikkjarazzjoni li d-drittijiet fundamentali tagħhom ġew leżi u jingħataw kumpens xieraq. Il-proċeduri odjerni, min-naħa l-oħra, huma intiżi sabiex il-kera mħallsa mill-intimata tiġi awmentata ai termini tal-liġi.

Il-Bord ma jara li m'hemm xejn li mhux kompatibbli bejn iż-żewġ proċeduri msemmija, tant li l-eżitu ta' kull proċedura huwa kompletament indipendenti mill-eżitu tal-proċedura l-oħra. Hekk, per eżempju, l-kawża preżenti tista tissussisti kemm jekk il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tilqa' t-talbiet hemm magħmula kemm jekk le. Iż-żewġ proċeduri msemmija huma żewġ toroq legali a disposizzjoni tar-rikorrenti u minkejja li fil-proċeduri miġjuba quddiem il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) hemm il-possibilità li dik il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini, imkien f'dawk il-proċeduri m'hu qed jiġi allegat li l-intimati qegħdin jiddetjenu l-fond *de quo* mingħajr titolu validu ta' kera. Filfatt, il-possibilità ta' żgumbrament hija biss wieħed mir-rimedji li r-rikorrenti qegħdin jittentaw jiksbu.

Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni preliminari qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi l-eċċezzjonijiet l-oħra mogħtija mill-intimata Tessie Caruana jirrigwardjaw it-test tal-mezzi u ż-żieda fl-ammont ta’ kera, jekk dan ikun il-każ. Illi l-Awtorità, da parti tagħha, eċċepiet ulterjorment illi l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Tessie Caruana hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mid-dikjarazzjoni *Causa Mortis* datata il-5 ta’ Marzu 2003 ippublikat min-nutar Dottor Joseph Henry Saydon[1], ir-rikorrenti Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana wirtu mill-poter ta’ missierhom id-decuius Giovanni Caruana, *inter alia* id-dar numru tnejn u erbgħin (42) Triq Ħal Bajda, Żejtun, liema propjetà hija dik soġġetta għal dawn il-proċeduri. Mill-istess att jirriżulta li d-*decuius* ħalla b’titolu ta’ legat lil Roża sive Rose Caruana l-użufrutt *vita durante* tal-beni kollha li jikkomponu l-assi ereditarji tiegħu, inkluż il-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B’hekk, abbażi ta’ din id-dikkjarazzjoni *causa* mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* filwaqt li r-rikorrenti Roża sive Rose Caruana hija użufruttwarja ta’ dan il-fond u b’hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża ‘l quddiem.

---

[1] A fol. 5 tal-Atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru li l-*ante causa* tagħhom, ossija in-nanniet ta' Vincienne Attard Caruana u Stephen Caruana, krew dan il-fond lil Giovanni Caruana (Illum mejjet) madwar 55 sena ilu meta dan kien wasal biex jiżżewweġ lill-intimata Tessie Caruana, bil-kera ta' €28.53 (LM12.25) fis-sena. Din il-kera ġiet awmentata għal €185 fl-2010, awmentata ulterjorment għal €197.58 fl-2013; €203.14 fl-2016 u għal €209.66 fl-2019 bl-operazzjoni tal-Att X tal-2009. Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-intimata Tessie Caruana u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Tessie Caruana hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Tessie Caruana, ikkalkolat 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 tal-intimata Tessie 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Tessie Caruana <u>ma teċċedix</u> 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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f’residenza l-maġġor parti tagħha fil-livell terran però bi tlett ikmamar fit-tieni sular. Il-fond mibni fuq sit ta’ ċirca 70 metru kwadru u għandu *internal habitable area* ta’ madwar 50 metru kwadru fit-terran u ċirca 26 metru fis-sular ta’ fuq. B’mod ġenerali, il-post huwa abitabbli u f’kondizzjoni relattivament tajba, għalkemm ċerta finituri huma pjuttost antiki u jirrikjedu tibdil jew titjib sabiex ikunu aċċettabbli għall-istandard tal-lum.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tad-diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll ta’ kwalunkwe potenzjal li s-sit jista’ għandu, kif ukoll (i) li għandu tlett kmamar tas-sodda u bejt tiegħu u qiegħed f’żona antika bir-restrizzjonijiet marbutin ma’ postijiet simili però wkoll il-fatt li għandu aċċess tajjeb għat-toroq prinċipali; (ii) l-użu ta’ metodu komparattiv tenut kont ta’ valuri ta’ fondi simili fil-viċinanzi, magħruf bħala *comparative method*, (iii) il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjeż relatati għall-potenzjal upgrade jew manutensjoni tal-post sabiex jirrendi l-istess post aċċettabbbli skont standards kurrenti, huma tal-fehema 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 jammonta għal mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000).

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**[2]**,** 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-età tal-intimata u l-mezzi tagħha, il-Bord ser jawmenta l-kera b'perċentwali ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi t-tielet talba tar-rikorrenti tikkonsisti f'żewġ partijiet: (i) l-ordni u l-kundanna lill-intimata tħallas il-kera kif awmentata, u (ii) li tali ordni jibda jgħodd b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

Fir-rigward tat-"tieni parti" tat-tielet talba, il-Bord jara li l-awment tal-kera jista' jsir biss wara li jitwettaq it-Test tal-Mezzi u b'hekk ikun f'posizzjoni li jikkalibra l-awment tal-kera jekk ikun il-każ. Fiċ-ċirkostanzi tal-preżenti każ, il-Bord ma jarax li tali awment għandu jibda jiddekorri mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern, u b'hekk ser jiċħad din it-tieni parti tat-tielet talba.

---

[2] **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).

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 wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 42, Triq Ħal-Bajda, Żejtun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u ċioè għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena.

3. Jilqa, in parte, it-tielet talba u jistabbilixxi li l-intimata Tessie Caruana għandha tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif awmentata u dan, iżda, b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li hija tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat