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

Rikors Nru: 404/2021 LC

JENNIFER ADAMS (K.I. 431957M)
DR CHARLES GAUCI (K.I. 912447M)
DORIS GAUCI (K.I. 0195739M)

vs

EMANUEL CACHIA (K.I. 14835M)

Illum, 10 ta’ Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Jennifer Adams, Dr Charles Gauci u Doris Gauci datat id-29 ta’ Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont kif provdut fl-artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimat jiġi ordnat jirritorna il-pusses battal tal-fond numru tmienja u ħamsin (58), “Charles”, Parish

Priest Mifsu Street, Ħamrun, fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-istess Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Fl-eventwalità li l-intimat Cachia jissodisfa it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru tmienja u ħamsin (58), "Charles", Parish Priest Mifsud street, Ħamrun, fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, li jinsab minn issa nġunt għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Cachia datata l-14 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn, li (i) hu m'għandu ebda propjetà oħra għajr fejn jirrisjedi (ii) huwa m'għandux mezzi sabiex jakkwista propjetà residenzjali oħra u l-età tiegħu ma tippermettilux jakkwista self bankarju u għaldaqstant jiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċax barra fit-triq (iii) illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimat, il-benefikati li huwa għamel, l-istat finanzjarju tiegħu u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tiegħu;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-19 ta' Awwissu 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien unika tal-fond; (ii) l-aturi għandhom jipproduċu d-dikjarazzjoni *causa mortis*

tad-defunti awturi tagħhom, (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 in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-13 ta’ April 2022, l-intimat ippreżenta kopja taċ-ċertifikat tat-twelid ta’ Emanuel Cachia u d-dikjarazzjoni hemm mitluba;

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kevin Abela u l-Perit Leonard Zammit 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-fakoltà lis-sidien tal-kera 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 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni *causa mortis,* ippublikat min-Nutar Dottor Roberta Bisazza nhar is-26 ta' Lulju 1999[1] huma wirtu nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-poter tad-defunt missierhom Carmelo Gauci. Jirriżulta wkoll li b'Dikjarazzjoni Causa mortis ippublikata min-Nutar Dottor Jeanette Laferla nhar it-23 ta' Ġunju 2004[2], ir-rikorrenti huwa wirtu n-nofs indiviż rimamenti tal-fond *de quo* mill-poter ta' ommhom Carmela Gauci.

Jirriżulta wkoll li dan il-fond kien ġie akkwistat minn ommhom, Carmela Gauci, permezz tal-Att ippubblikat min-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle fl-4 ta' Ottubru 1952[3], fejn hija akkwistat l-*utile dominium* perpetwu tal-fond *de quo.* Fl-affidavit tagħha[4] Jennifer Adams tikkonferma illi ħuhom Robert Gauci ġie nieqes numru ta' snin ilu u li sehemu intiret minn martu, ir-rikorrenti Doris Gauci. Filfatt, ġiet ippreżentata wkoll Dikkjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon nhar it-28 ta' Ottubru 2013[5] fejn jirriżulta li sehem id-defunt Robert Gauci mill-fond *de quo* iddevolva għal fuq l-imsemmija rikorrenti Doris Gauci.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija. B'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-propjetà u tal-kera *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok "Ċ", a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "D", a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "A", a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "MRM" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "MRM 2" a fol 36 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rigward tat-titolu ta' kera, mill-Att Pubbliku datat it-4 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace[6] jirriżulta li Carmela Gauci kkonċediet lill-intimat Emanuele Cachia il-fond *de quo* b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax-il sena bis-subcanone annwu u temporanju ta' LM 36 (illum €83.86) fis-sena. Ir-rikorrenti Jennifer Adams iddikkjarat fl-affidavit tagħha li mat-terminazzjoni ta' din il-konċessjoni, l-intimat żamm il-propjetà taħt titolu ta' kera bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-intimat, da parti tiegħu, jikkonferma fir-risposta tiegħu illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*.

Illi fil-fehma tal-Bord u fid-dawl ta' dan appena espost, il-Bord huwa sodisfatt li Emanuel Cachia huwa tassew l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel Cachia 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-intimat Cachia, 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 għar-rigward tal-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

---

[6] Dok "B", a fol. 8 tal-atti proċesswali.

l-intimat ippreżenta ċertifkat mediku li jattesta illi huwa għandu kondizzjoni medika. Il-Bord, madanakollu, ma jqisx li din il-kondizzjoni hija tali li għandu japplika d-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmija regolamenti 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 l-intimat Emanuel Cachia ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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'*maisonette* terran (ground floor) sottopost għal beni ta' terzi fl-ewwel sular. Huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Il-post huwa antik b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos, ħlief parti minn żewġt ikmamar li għandhom soqfa tax-xorok u ħadid. Il-post huwa abitabbli f'kondizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li jista' għandu s-sit, kif ukoll (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali, (iii) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method* u (iv) il-kondizzjoni tal-fond, u l-fatt li l-post huwa aggravat b'ċens perpetwu, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u ġie deskritt, inkluż piżijiet, ċnus u servitujiet skond il-każ, fis-suq liberu u miftuħ jammonta għal mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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**[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-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord ser jawmenta l-kera għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €3,284 fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni minn dik il-parti fl-ewwel talba fejn qiegħed jintalab li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat stante li dan twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni, filwaqt li jiċħad il-

[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).

kumplament tal-ewwel talba, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilin, stante li jissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 58, "Charles", Parish Priest Mifsud Street, Ħamrun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Emanuel Cachia għal-ammont ta' tlett elef, mitejn u erbgħa u tmenin Ewro (€3,284) fis-sena u jordna lill-istess Emanuel Cachia jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat