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

Rikors Nru: 1034/2021 LC

DOLORES PISANI (K.I. 627038M),
THOMAS BORG (K.I. 708640M),
MICHELINA GATT (K.I. 770547M),
GEORGINA HABER (K.I. 251645M),
ANTONIA MALLIA (K.I. 916250M),
BARBARA BORG (K.I. 191651M),
STEPHEN BORG (K.I. 152267M),
JOSEPH BORG (K.I. 237959M),
MARY DORIS SIVE DOROTHY BORG (K.I. 77161M),
RONALD BORG (K.I. 288962M),
NOEL BORG (K.I. 364070M),
MARIANNE SAFFRETT (K.I. 128261M) U
DORIETTE CARABOTT (K.I. 209365M)

vs

DOMINIC CARUANA (K.I. 236555M) U
LYDIA CARUANA (K.I. 767655M)
U
AWTORITA' TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dolores Pisani, Thomas Borg, Michelina Gatt, Georgina Haber, Antonia Mallia, Barbara Borg, Stephen Borg, Joseph Borg, Mary Doris sive Dorothy Borg, Ronald Borg, Noel Borg, Marianne Saffrett u Doriette Carabott fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fon numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, ai termini tal-Kap 69, tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili), u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikjara u jiddeċeidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta b'effett <u>mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021</u> għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-

fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna, illi f'każ illi l-intimati Caruana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-17 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Simom Borg u Rita Borg; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana datata t-18 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (ii) illi huma dejjem ħalsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi huma

jissodisfaw u jikkwalifkaw għat-test tal-mezzi u għalhekk ma għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament; (iv) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati; (v) illi ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; u (vi) l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli otempraw ruħhom mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 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 Maria Mc Kenna u l-Perit Leonard Zammit ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti Michelina Gatt tikkonfrema illi l-fond bin-numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta kien oriġinarjament ġie mikri mill-ġenituri tagħha, Simon Borg u Rita Borg lill-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana. Ir-rikorrenti Michelina Gatt, Georgina Haber, Thomas Borg, Dolores Pisani u Antonia Mallia huma l-ulied u il-werrieta tal-imsemmija Simon Borg u Rita Borg u dan kif jirriżulta mit-testment unica charta tagħhom tal-1 ta' Awwissu tas-sena 1991 redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, mid-denunzja relattiva u r-riċerki testamentarji tal-istess. Ir-rikorrenti Barbara Borg, li hija mart id-defunt Joseph Borg, li huwa wkoll iben il-mejtin Simon Borg u Rita Borg, akkwistat is-sehem tad-defunt żewġha mill-fond *de quo*, u dana bis-saħħa tal-eredità tal-imsemmi żewġha. Vincent Borg, li huwa wkoll iben il-mejtin Simon Borg u Rita Borg, miet fil-25 ta' Jannar tas-sena 2015, u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment unica charta datat il-15 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Felice. Bis-saħħa tal-imsemmi testment, l-imsemmi Vincent Borg innomina lill-uliedu, senjatament lir-rikorrenti Joseph Borg, Dorothy Borg u Stephen Borg bħala werrieta tiegħu. Ir-rikorrenti Ronald Borg, Noel Borg, Marienne Saffrett u Doriette Carabott huma wild id-defunt Carmelo Borg, li huwa wkoll huwa iben il-mejta Simon Borg u Rita Borg. L-imsemmija aħwa Ronald Borg, Noel Borg, Marienne Saffrett u Doriette Carabott akkwistaw sehem indiviż mill-propjeta mertu dawn il-proċeduri bis-saħħa tal-eredita' tad-defunt missierhom, senjatmanet permezz tat-testmenti tas-6 ta' Jannar 2016 u tal-1 ta' Settembru 2005, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt stabbilit mill-atti appena imsemmija, u fid-dawl tal-istess, il-

Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fir-rikors promotur illi l-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana huma l-inkwilini tal-fond *de quo* ġiet ikkonfermata bil-ġurament tar-rikorrenti Michelina Gatt fl-affidavit tagħha hawn fuq imsemmi. In oltre', l-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu dawn il-proċeduri, bis-saħħa ta' titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Dominic Caruana u Lydia Caruana, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Dominic Caruana u Lydia Caruana, 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(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 Dominic Caruana u Lydia Caruana **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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'appartament li jinsab fit-tielet sular sottopost u sovrapost għall-beni ta' terzi bi tromba tat-taraġ komuni. Il-fond għandu spazju intern ta' madwar 62 metri kwadri. Il-finituri tal-fond jikkonsistu f'apperturi tal-alumnium, madum tat-terrazzo, water paint mal-ħitan, soqfa bit-travi tal-injam u xorok jew travi tal-ħadid mirdumin u xorok. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma preżenti u jinsabu fi stat funzjonabbli. B'mod ġenerali il-fond huwa abitabbli u f'kundizzjoni relattivament tajba.

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-potenzjal għall-iżvilupp, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' tliet mija u ħmistax-il elf Ewro (€315,000).

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-intimati u tal-età tagħhom, 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' sitt elef u tliet mitt ewro (€6,300) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

[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).

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana huma l-inkwilini tal-fond numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 49, Flat 6, Triq San Mark, Valletta, 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-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana għall-ammont ta' sitt elef u tlett mitt ewro (€6,300) fis-sena u jordna lill-intimati Dominic Caruana u Lydia Caruana iħallsu 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 ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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