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

Rikors Nru: 501/2021 LC

DR CECILIA BORG (K.I. 987946M)

vs

MARIO CAMILLERI (K.I. 149749M) U
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Mejju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Cecilia Borg datat id-19 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimat Mario Camilleri huwa l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 20, Triq il-Marsa, Marsa u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-

Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' Mario Camilleri 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 oħra li jissostitwuhom 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.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 20, Triq il-Marsa, Marsa u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Mario Camilleri ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili 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-intimat Mario Camilleri datata t-18 ta' Ottubru 2021 fejn eċċepixxa, sommarjament, illi (i) r-rikorrenti għandhom iġibu prova suffiċjenti għat-titolu tagħhom fuq il-fond; (ii) huwa pensjonant u jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax fit-triq; (iii) huwa jissosidfa bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu

stipulat mil-liġi; (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimat f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond de quo u (vii) il-posizzjoni tiegħu hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa' l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-05 ta' Ottubru 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi 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 tad-09 ta' Settembru, 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 David Anastasi u l-Perit Carmel Farrugia ppreżentaw 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-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Mario Camilleri huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mill-Att ta' Diviżjoni datat il-25 ta' Frar 2011 ippublikat min-nutar Dottor Mario Bugeja[1], ir-rikorrenti flimkien mal-persuni hemm imsemmija qasmu bejniethom diversi propjetajiet li kienu wirtu mill-poter tal-ġenituri tagħhom il-Perit Hector James Borg u Dolores sive Doris Borg skont it-testement datat l-4 ta' Diċembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.[2] Jirriżulta mill-Att ta' diviżjoni li r-rikorrenti kien imissha t-tielet porzjon tad-diviżjoni, liema porzjon huwa konteneti l-fond Nru 20, Triq il-Marsa, Marsa[3].

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi l-fond jinkera lill-intimat versu l-kera ta' €209 fis-sena u dan a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u mid-dikkjarazzjoni magħmulha. B'hekk, abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament sid il-kera tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandha interess li tmexxi l-kawża 'l-quddiem.

---

[1] Ara dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 12 tal-atti proċesswali

Illi kif appena msemmi, r-rikorrenti tistqarr fir-rikors tagħha illi l-imsemmi fond huwa lill-intimat Camilleri a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimat u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Mario Camilleri huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Mario Camilleri kkalkolat ai termini tar-Regolament 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 Camilleri, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Mario Camilleri <u>ma jeċċedix</u> 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 jikkonsisti f'dar. Il-kostruzzjoni tal-post tinstab fi stat ħażin ta' manutensjoni. L-art hija miksija b'madum terrazzo jew tas-siment. Il-fond jinstab f'żona residenzjali u l-propjetà inbniet qabel is-sena 1968. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha ta' elettriku, iluma u drenaġġ.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, jistmgħu il-valur tal-propjetà bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' 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 għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[4]**,** 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

[4] **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).

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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-intimat Mario Camilleri huwa l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 20, Triq il-Marsa, Marsa u konsegwentement jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond li jinsab f'20, Triq il-Marsa, Marsa, 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 Mario Camilleri lir-rikorrenti għal-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena u jordna lill-intimat Mario Camilleri jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodifa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. 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.

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur