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

Rikors Nru: 603/2021 LC

**ROSARIA SIVE LUCY MART JOSEPH CAMILLERI**
(K.I. 543147M)

*vs*

**JOHN PRIVITERA (K.I. 334139M);**

**NATHALIE PRIVATERA (K.I. 1054945M);**

**AWTORITA' TAD-DJAR**

**Illum, 13 ta' Ġunju, 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosaria sive Lucy Camilleri (K.I. 543147M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati John Privitera u Nathalie Privitera huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira, u jikkwalifikaw bħala kerrejja 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.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' John Privitera u Nathalie Privitera 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 jistgħu minn żmien għal żmien jissostituwhom bbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati John Privitera u Nathalie Privitera ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentoju 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'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati John Privitera u Nathalie Privitera, datata it-12 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma m'għandhomx propjetà alternattiva fejn jirrisjedu għajr il-fond in

kwistjoni; (ii) illi huma m'għandhomx il-mezzi sabiex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħhom u l-problemi ta' saħħa tagħhom li jipprekludhom milli jieħdu self bankarju; (iii) illi huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv; (iv) illi f'każ li se jkun hemm reviżjoni fil-kera, dan il-Bord għandu jikkonsidra il-fatturi kollha, inkluż l-eta' tagħhom u l-benefikati li huma għamlu fil-fond; (v) illi m'għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-22 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) hija għandha tipproduċi u teżebixxi d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunit awturi tagħhom; (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-inkwilini jissodisfaw it-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-5 ta' Ottubru, 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Robert Vella u Kylie Ann Borg Marks ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur, tiddikjara illi hija l-propjetarja tal-fond 225, Elvira, Triq San Albert, il-Gżira, u dana bis-saħħa tal-wirt ta’ zijitha Maria Ghigo. Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-Att ta’ Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri, datata il-ħamsa (5) ta’ Novembru tas-sena elfejn u tlettax (2013) [1], peress illi l-mezzanin bin-numru mitejn u ħamsa u għoxrin (225) li jġib l-isem ta’ Elvira, Upper Saint Albert Street, il-Gżira, huwa wieħed mill-immobbli elenkat fl-imsemmi att ta’ causa mortis.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tistqarr illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimati għal skop residenzjali bil-kera ta’ tlett mitt ewro (€300) fis-sena. Ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati Privitera għal dawn l-aħħar cirka sebgħa u erbgħin (47)

---

[1] Dok ‘A’ a fol. 4 tal-atti proċesswali.

sena. Ir-rapport peritali jikontjeni wkoll kopja ta' tlett (3) riċevuti, meħuda mill-ktieb tal-kera tal-intimati[2], illi jikkonferma ħlas ta' kera magħmul minn John Privitera fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja tar-riċevuti hawn fuq imsemmija, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati John Privitera u Nathalie Privitera huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati John Privitera u Nathalie Privitera ikkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati John Privitera u Nathalie Privitera, 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(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-intimati John Privitera u Nathalie Privitera ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-

[2] Dok 'A' a fol. 29 u 30 tal-atti proċesswali.

Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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'residenza mibnija fuq żewġ sulari, pero' isfel tikkonsisti biss f'intrata u taraġ, allura l-fond jitqies bħala maisonette. Il-fond għandu l-arju tiegħu. Il-fond huwa f'kundizzjoni aċċetabli ta' manutenzjoni u huwa mgħammar mais-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' tlett mija u erbgħin elf ewro (€340,000).

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**[3]**,** 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-*

[3] **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).

> *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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta’ 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sitt elef, mija u għoxrin ewro (€6,120) fis-sena.

**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 John Privitera u Nathalie Privitera huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 225, Elvira, Triq San Albert, Gżira, u jikkwalifikaw bħala kerrejja 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.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 225, Elvira, Triq San Albert, Gżira, 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-intimati

John Privitera u Nathalie Privitera għall-ammont ta' sitt elef, mija u għoxrin ewro (€6,120) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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