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

Rikors Nru: 507/2021 LC

MARIA ROSA SIVE ROŻINA CAMILLERI (K.I. 567240M)

vs

THOMAS CALLUS (K.I. 51762M) U
EMANUEL CALLUS (K.I. 136864M)

Illum, 4 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Rosa sive Rożina Camilleri fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimati Thomas Callus u Emanuela Callus huma l-inkwilini tal-fond numru 54, Sqaq Numru 4, Triq il-Karmnu Luqa, xi drabi indikat bħala numru 54, Triq il-Karmnu Luqa, għal liema kirja japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tla-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

III. F'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

IV. F'każ li l-kerrej jissodisfa it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti in subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Thomas Callus u Emanuel Callus datata t-18 ta' Ottubru 2021 fejn eċċepew, sommarjament, illi (i) r-rikorrenti għandha ġġib prova suffiċjenti għat-titolu tagħha fuq il-fond; (ii) huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq; (iii) huma jissodisfaw 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-intimati mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimati f'każ ta' eżitu ta' żgumbrament mill-fond de quo u (vii) il-posizzjoni tagħhom 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, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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-inkwilina tissodisfa 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-9 ta’ Settembru, 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Edgar Caruana Montalto 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-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 mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fl-10 ta' Diċembru 2009[1] ir-rikorrenti akkwistat il-fond *de quo* mill-poter tal-ġenituri tagħha Orazio sive Grezzju Spiteri, li miet fl-10 ta' Ottubru 1974 u Rosaria sive Rosina Spiteri, li mietet fit-2 ta' April 2005. Illi dan l-istat ta' fatt ġie wkoll ikkonfermat mir-rikorrenti fl-affidavit tagħha.[2]

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

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tagħha ir-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-aħwa Thomas Callus u Emanuel Callus għas-somma ta' €203 fis-sena. Illi l-intimati stess jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkiwlini tal-fond *de quo* u fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Thomas Callus u Emanuel Callus ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

[1] Ara fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fok RCA a fol. 59 tal-atti proċesswali.

jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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 Thomas Callus u Emanuel Callus ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-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 minn residenza fuq żewġ sulari fi sqaq li jagħti għal Triq Karmnu, Luqa. Il-finituri tad-dar huma qodma u b'partijiet li jinstabu fi stat li jirrikjedu manutenzjoni, b'qoxra sewda fuq il-faċċata, umdità u żebgħa li qed titqaxxar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip u l-lok fejn tinstab il-propjetà; (ii) il-kondizzjoni tal-propjetà u (iii) konsiderazzjonijiet ta' propjetajiet paragunabbli, huma tal-fehma li l-valur preżenti tal-fond liberu u frank huwa ta 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**[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-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' 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 sitt mitt ewro (€3,600) 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 Thomas Callus u Emanuel Callus huma l-inkwilini tal-fond numru 54, Sqaq Numru 4, Triq il-Karmnu Luqa, xi drabi indikat bħala numru

[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).

54, Triq il-Karmnu Luqa u għal-liema kirja japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba, stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;

4. Jilqa’ r-raba talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 54, Sqaq Numru 4, Triq il-Karmnu Luqa, xi drabi indikat bħala numru 54, Triq il-Karmnu Luqa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta’ tlett’ elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur