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

Rikors Nru: 615/2021 LC

MARY CARMEN CASHA (K.I. 381539M)

vs

VICTOR CAMENZULI (K.I. 578543M)

Illum, 04 ta’ Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Mary Carmen Casha datat it-03 ta’ Settembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jistabbilixxi jekk l-intimat jikkwalifikax taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta sabiex ikompli jikri l-fond li jinsab fl-indirizz numru sita u disgħin (96) fi Triq Annunzjata, Santa Venera;

II. Fil-każ li jikkwalifika, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġiodda u jordna reviżjoni fil-kera sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur

tal-propjetà wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

III. Fil-każ li ma jikkwalifiakx, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien ħames snin bil-kerae doppja tal-lum a tenur tal-Artikolul 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor;

Ra r-risposta tal-intimat Victor Camenzuli datata l-20 ta' Ottubru 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 4A tal-Kap.69 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 l-15 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) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (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-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-05 ta' Ottubru, 2021, l-intimat wettaq 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-18 ta' Mejju 2022, l-intimat ippreżenta valutazzjoni ta' propjetà illi huwa għandu;

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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Victor Camenzuli huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili datata t-23 ta' Marzu 2001[1], il-Qorti llikwidat il-wirt indiviż ta' Carmelo u Rosina konjuġi Bonavia u ordnat li ssir diviżjoni tal-istess, b'att ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Saydon. Illi filfatt, b'Att ta' Diviżjoni datat il-Ħmistax ta' Mejju 2001[2], il-komparenti fuq dak l-Att assenjaw lil Mary Casha, il-porzjon kontenenti l-fond numru 96, Triq Annunzjata, Santa Venera kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu indikat fl-istess Att.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' dan l-Att ta' kompro-vendita, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti Mary Carmen Casha hija effettivament s-sid tal-propjetà *de quo* u tal-kera tal-fond, u b'hekk għandha l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex tmexxi l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi l-intimat ilu jokkupa l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera versu l-kera annwali ta' €200 fis-sena u ilu jagħmel hekk sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Di più l-istess intimat fir-risposta tiegħu jiddikjara illi din hija l-unika residenza tiegħu.

Illi dawn il-premessi ma ġewx kontradetti mill-ebda parti u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Victor Camenzuli huwa tassew l-inkwilin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

---

[1] Ċitazz Nru 404/96 DS, a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 13 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi l-intimat huwa miżżewweġ lil Carmela Camenzuli u b'hekk, ai termini tar-regolament 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), it-Test tal-Mezzi għandu jitwettaq kemm fuq l-intimat kif ukoll fuq il-konjuġi. Illi jirriżulta d-dħul tal-intimat Victor Camenzuli u l-konjuġi, 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-intimat Victor Camenzuli u l-konjuġi, 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Victor Camenzuli <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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'townhouse mibnija fuq żewġ sulari bl-arja tagħha li taħres fuq Triq il-Lunzjata. Il-finituri jikkonsistu f'bieb prinċipali tal-injam, aperturi tal-faċċata tal-injam, madum tal-art

terrazzo, water paint mal-ħitan jew ħitan fuq il-ġebla, travi tal-injam u xorok. Hemm servizzi tal-elettriku, ilma u dranaġġ li huma funzjonabbli. Il-post huwa antik b'ħitan tal-ġebel u b'soqfa tax-xork u travi tal-injam. B'mod ġenerali, il-post huwa abitabbli u f'kondizzjoni aċċettabbli u relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni tad-diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, jistmgħu il-valur tal-propjetà bħala fond ta' abitazzjoni libera u franka, gis-suq ħieles inkluża l-arja tal-fond, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u disgħin elf Ewro (€295,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ 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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera

[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).

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’ ħamest elef, u disa’ mitt Ewro (€5,900) fis-sena.

Ikkonsidrat;

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Victor Camenzuli jikkwalifika bħala kerrej taħt id-definizzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 96, Triq Annunzjata, Santa Venera 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 Victor Camenzuli lir-rikorrenti Mary Carmen Casha għal-ammont ta’ ħamest elef u disa’ mitt Ewro (€5,900) fis-sena u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba in vista ta’ dak predispost hawn fuq;

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur