



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

Rikors Nru 1118/2021 LC

JOSEPHINE CAMILLERI
(K.I. 496226M)

VS

JOSEPHINE CAMILLERI
(K.I. 360139M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anna Żampa (K.I. 496226M) fejn għar-raġunijiet hemm premissi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

- 1) Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Josephine Camilleri (K.I. 360139M) ai termini tal-Att XXIV tal-202 [sic], li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

- 2) Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-appartament 15/4, Pace Street, Sliema, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.
- 3) Jordna u jikkundanna lill-intimata Josephine Camilleri (K.I. 360139M) tibda tħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;
- 4) Jordna, f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-09 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbatl l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar, tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffixxata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Camilleri (K.I. 360139M), datata l-10 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li :

- i) Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandha tesebixxi kopja legali tal-kuntratt tal-akkwist tagħha u għandha ttipprova illi hija waħedha hija s-sid tal-fond, u dan sabiex tiġi żgurata l-integrità' tal-ġudizzju. Jekk il-fond ippervjenha għandha causa mortis għandha teżebixxi kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma' dawn il-proċeduri jissoktaw.
- ii) Illi fil-mertu l-eċċipjenti tiddikjara illi hija tissodisfa t-test tal-mezzi u hija għandha dritt li tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera sa mewtha.
- iii) Illi kwalunkwe' kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimata inkluż il-mezzi tal-eta' tal-intimata li hija persuna anzjana u penzjonanta.
- iv) Illi kwalunkwe' kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda li tiegħu effett b'mod gradwali.
- v) Illi l-intimata ma għandhiex tehel l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.
- vi) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi u bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kevin R Abela u l-Perit Karl Cutajar ipprezentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jstabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijjex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijjex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont id-dikjarazzjoni ppreparata u **ġuramentata** mill-avukat tar-rikorrenti Dr. Paul Gauci Maistre, jirriżulta illi wara riċerka li saret minnu tad-dokumenti kollha relattivi huwa qiegħed f'pożizzjoni li jikkonferma s-segwenti dwar il-fond *de quo*:

- Ir-rikorrenti Anna Zampa, armla minn Anthony Zampa wirtet il-fond *de quo* mingħand il-ġenituri tagħha Carmelo u Maria Debono, ħutha Carmela Zampa, Joseph Debono u żewġha Anthony Zampa.
- Carmelo Debono akkwista dar bin-numru 15 Pace Street Sliema waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Falzon li mietet

intestata fl-10 ta' Diċembru 1940. Qabel ma miet kien ikkonverta din id-dar f' erba' appartamenti.

- Maria Debono nee Falzon ukoll mietet intestata fit-13 ta' Lulju, 1962. Il- wirt ta' Carmelo u Maria Debono ddevolva skont il-liġi f'ishma ndaqs fuq it-tliet uliedhom; ir-rikorrenti Anna Zampa, Carmela Zampa u Josephine Debono.
- Carmela Zampa xebba Debono mietet intestata fis-16 ta' Ottubru 1969 u l-wirt tagħha iddevolva f' ishma rispettivi skont il-liġi fuq żewġha Anthony Zampa u fuq ħutha Josephine Debono u r-rikorrenti Anna Zampa.
- Josephine Debono mietet xebba fis-sitta u 20 ta' Awwissu 1971 u permezz ta' żewġ testmenti fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tal-20 ta' April 1971 u tad-29 ta' April 1971 innominat bħala l-unika eredi tagħha lil oħtha r-rikorrenti Anna Zampa.
- Anthony Zampa miet fil-5 ta' Frar 1997 u permezz tat-testment tiegħu tal-31 ta' Diċembru 1971 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis ħalla bħala l-eredi universali tiegħu lil martu r-rikorrenti.

B'hekk huwa jikkonferma li l-fond fuq imsemmi llum jappartjeni fl-intier tiegħu li r-rikorrenti Anna Zampa li għandha l-karta tal-identità bin-numru 496226M.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt iddikjarat u **guramentat** minn Dr Paul Gauci Maistre, u għalhekk abbaži ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi l-intimata fl-affidavit tagħha tgħid li hi u r-raġel tagħha kienu krew mingħand is-sinjuri Zampa, b'titolu ta' ċens temporanju li beda fl-1973 għal perjodu ta' 9 snin il-fond *de quo*. Fis-sena 1982 iċ-ċens kien skada u huma baqgħu jzommu dan il-fond *de quo* b'kirja fl-ammont ta' LM 60 fis-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tal-intimata ma ġiet ikkontestata, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkwiline tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbix** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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 citati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Josephine Camilleri ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-

kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jinsab fi blokk żgħir ta' appartamenti bin-numru 15, flat numru 4, Triq Pace tas-Sliema u dan jikkonsisti f'appartament fit-tielet sular 'il-fuq mit-triq u aċċessibbli minn komun u taraġ. Il-fond ma fih ebda spazju estern ħlief għall-gallarija miftuħa mal-faċċata u sehem indiviż ta' terz tal-arja tal-bejt ta' fuq nett. Il-fond huwa fi stat *finished* u jidher li huma mantnut u l-maġġorparti tal-finituri huma ta' livell sodisfaċenti iżda xorta waħda fi bżonn ta' immodernizzar. Is-servizzi bħal elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. Is-servizz tal-elettriku huwa fuq barra ġol-*casings* u għaldaqstant is-sistema tal-elettriku għandha bżonn immodernizzar anki għal raġunijiet ta' sigurtà. B'mod ġenerali il-fond huwa abitabbli u f'kundizzjonijiet relattivament tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta diversi fatturi ġa msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li jista' għandu kif ukoll (i) li għandu sa żewġ ikmamar tas-sodda li jistgħu jintużaw bit-taqsim eżistenti; (ii) qiegħed f'post ċentrali u fiż-zona stabbilita residenzjali fejn it-talba għal proprjetà simili għall-investimenti u kera huwa għoli; (iii) l-użu ta' metodu komparattiv magħruf bħala comparative method; (iv) valutazzjoni separata ta' l-arja biex jiġi stabbilit it-terz indiviż tal-arja tal-istess fond; (v) il-proprjetà hija fit-tielet sular 'il-fuq mit-triq u għaldaqstant il-mankanza ta' lift taffettwa l-fond u (v) il-kundizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond in kwistjoni inkluż terz indiviż tas-sehem tal-arja fuq il-bejt u hekk kif rawh u ġie deskritt fis-suq liberu miftuħ jammonta għal tlett mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€335,000).

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 analizzat 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 irrizorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imcaħħda 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’ sitt elef u seba mitt ewro (€6,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

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).

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 15, Apartament 4, Pace Street, Sliema 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-intimata Josephine Camilleri għall-ammont ta' sitt elef u seba' mitt ewro (€6,700) fis-sena;
3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Josephine Camilleri tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, cioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.
4. Jiċhad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.
5. Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deciż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Registratur