BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Numru: 253/2021MV

Mary Sacco

Vs

Carmelo sive Charles Camilleri.

Illum, 8 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Sacco (K.I. 826036M) datat 30 ta' Gunju 2021 fejn ippremettiet is-segwenti:

> "Illi l-esponenti tikri lill-intimat Carmelo sive Charles Camilleri bhala dar ta' abitazzjoni l-fond 244F, Flat 4, Fleur de Lys Road, Birkirkara versu l-kera ta' €606.30 fis-sena li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Lulju 2021.
>
> Illi in vista tal-emendi ghall-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll ghall-Kodici Civili, li ddahhlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti hija intitolata titlob li l-kera tigi riveduta

ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan r-rikors;

Illi l-kera prezenti huwa ferm anqas minn dak li tikkontempla l-ligi, kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jirrevedi l-kera mill-iskadenza li jmiss tal-fond 244F, Flat 4, Fleur de Lys Road, Birkirkara a tenur tal-Att. XXIV tal-2021;

2. Wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors;

U dan taht dawk il-kondizzjonijiet li jistabblixxi dan il-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.[1]"

Ra li *ma kien* hemm l-ebda dokumenti anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intervenuta fil-kawza l-Awtorita' tad-Djar a folio 5 tal-process fejn iddikjarat li:

"Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

[1] A folio 1 tal-process

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita’ tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita’ tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza u ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar anke f’dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tall-2021 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f’kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta’ u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA 1 li jindika il-mod kif l-Awtorita’ tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista’ jibbenefika minn skema ta’ sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzjoni ta’ dana l-Bord.”

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo sive Charles Camilleri a folio 8 tal-process fejn eccepixxa li:

"1. Illi fl-ewwel lok harget il-ligi fl-ewwel ta' Gunju 2021 li tirregola l-kera ta' kif ghandu jimxi dan l-Onorabbli Bord u r-regolamenti taghha;

2. Illi l-esponenti huwa anzjan u ilu jghix fil-post 'l fuq minn hamsin sena u ghalhekk jimmerita jibqa' fil-fond in kwistjoni;

3. Illi l-esponenti ghandu introjtu ristrett u ghalhekk ma jikkwalifikax sabiex jitlef il-post;

4. Illi l-esponent dejjem hallas l-kera u qatt ma falla;

5. Illi t-tibdil fil-ligi sehh mill-parlament u l-ligijiet antiki tal-kera ghandhom jaghtu protezzjoni lill-esponenti u l-Gvern irid jaghmel tajjeb."

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021, il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti David Pace u Marie Louise Caruana Galea[2] bhala membri teknici tal-Bord sabiex jivvalutaw l-imsemmi fond.

Ra n-nota a folio 14 u 15 tal-process fejn gie ipprezentat it-test tal-mezzi tal-intimat. Dawn gew ikkonfermati bil-gurament mill-intimat fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 fejn ukoll iddikjara li la hu u lanqas martu ma ghandhom proprjetajiet ohra immobbli. Ipprezenta ukoll nota addizzjonali b'aktar dokumentazzjoni fit-18 ta' April 2022.[3]

[2] A folio 11 et seq. tal-process.
[3] A folio 27 u 28 tal-process.

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 17 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond de quo fit-18 ta' Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular sovrastanti terzi u sottostanti l-bejt. Hu jinsab f'blokk ta' erba' flats u l-komun m'ghandux lift. Il-blokka inbniet fl-1968 u l-finituri huma qodma u ghandhom bzonn 'upgrading' u 'refurbishment'. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranagg huma funzjonabbli. Il-fond gie vvalutat mija u hamsa u hamsin elf Ewro (€155,000).

Ra n-nota tar-rikorrenti Mary Sacco prezentata fil-11 Lulju 2022 fejn ipprezentat ghaxar dokumenti in sostenn tat-titolu taghha.[4] Dawn jikkonsistu f'kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-fond *de quo* minn missier ir-rikorrenti waqt iz-zwieg datat 22 ta' Lulju 1967 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, kopja tal-ahhar testment tal-genituri tar-rikorrenti Francis u Virginia konjugi Cardona, kuntratt ta' permuta datat 20 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, kif ukoll rinunzja tal-wirt minn x'uhud mill-eredi.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Ra li l-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

[4] A folio 30-48 tal-process

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti issostni li hija l-unika propjetarja tal-fond ossija appartament 224F, Flat 4, Fleur de Lys Road B‘ Kara. Minn naha l-ohra l-intimat jokkupa dan il-fond bhala d-dar residenzjali tieghu flimkien ma’ martu u ilu jaghmel dan ghal diversi snin. Il-kirja prezenti hija ta’ €606.30c fis-sena. Dawn il-fatti mhux kontestati mill-partijiet.

Skont stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamsa u hamsin elef Ewro (€155,000).

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta’ kera sal-massimu ta’ 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skont kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f’perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minnha fejn tasserixxi t-titolu taghha fuq l-appartament 224F, Flat 4, Fleur de Lys Road, Birkirkara. Dawn jikkonsistu f’kopja tal-kuntratt ta’ l-akkwist tal-fond de quo minn missier ir-rikorrenti waqt iz-zwieg datat 22 ta’ Lulju 1967 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, kopja tal-ahhar testment tal-genituri tar-rikorrenti Francis u Virginia konjugi Cardona, kuntratt ta’ permuta datat 20 ta’ Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat kif ukoll rinunzja tal-wirt minn x’uhud mill-eredi.

Minn naha taghha l-Awtorita’ tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga’ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tkkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa pproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u

2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi jirrizulta li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti. L-intimat bl-ebda mod u manjiera ma cahad jew ikkontesta l-istess filwaqt illi r-rikorrenti pproduciet dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghha fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accettat li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera lir-rikorrenti u dan kif qed tippremetti l-istess rikorrenti.

Ikkunsidra

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Carmel sive Charles Camilleri kif ukoll ta' martu ghas-sena 2020 kien is-segwenti: Pensjoni fl-ammont ta' €xxx, Interessi fl-

ammont ta' €xxx, Introjtu P/T fl-ammont ta' €xxx, li jgibu total ta' €xxx.

Hu ddikjara kapital konjugali ukoll ta' €xxx[5]

Dawn l-assi jinstabu f'bank lokali u ma jidhirx li ghandhom xi investimenti ohra kif ukoll lanqas jidher li ghandhom proprjetajiet ohra. L-intimat Camilleri ghandu 76 sena filwaqt li martu ghandha 70 sena.

Ghaldaqstant, il-konjugi Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li Carmel sive Charles Camilleri li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-

---

[5] Carmelo Camilleri – €xxx u Carmen Camilleri €xxx. Kont kurrenti mal-BOV plc 158xxxxx1025 kellu €xxx fit-28 ta' Dicembru 2020 filwat li l-kont *savings* mal-istess bank bin-numru 158xxxxx0019 kellu €xxx fl-istess data.

Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B' hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija 224F, Flat 4, Fleur-des-Lys Road, Birkirkara hu ta' mija u hamsa u hamsin elf Ewro (€155,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord, huwa abitabbli ghalkemm il-binja hija antika. L-appartament ghandu bzonn 'upgrade' tajjeb ghalkemm is-servizzi ta' dawl, ilma etc. huma funzjonanti.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.*'[6]

[6] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

Il-Bord ghandu jqis ukoll illi ladarba s-sid waqt il-proceduri ma wrietx u ma ppruvatx li l-kirja minnha misthoqqa qed taghmlilha xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha ta’ kuljum, il-Bord m’ghandux ipoggi lill-inkwilin fid-diffikulta’ li ma jkunx jista’ jlahhaq li jhallas il-kera gdida stabbilita.

Minn-naha l-ohra l-intimat jidher li ghandu kapital sostanzjali kif ukoll introjtu gust meta tqis l-eta’ tieghu u c-cirkostanzi kollha tal-kaz. Allura huwa logiku li wiehed jikkonkludi li matul il-milja ta’ snin, il-kera baxxa, ghinitu biex izid il-kapital u jkun f’pozizzjoni ahjar li jgemma’. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti. Lanqas ma kien hemm tentattiv minn-naha tal-intimat biex jispjega kif tali zieda fil-kirja ser tikkrejalu xi pizijiet zejda u ingusti fil-prezent jew fil-futur. B’hekk il-Bord ser jiehu dan kollu in kunsiderazzjoni aktar ’l quddiem meta jigi biex jikkomputa z-zieda fil-kera.

Ghaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 2% fis-sena b’effett mill-1 ta’ Jannar 2021, jigifieri ghal tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddeciedi li l-kera ghandha tithallas kull l-ewwel (1) ta’ Jannar ta’ kull sena bil-quddiem u jirrevediha ghal tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena; u

2. Jordna lill-intimat biex jibda ihallas l-kera ta' tlett elef u mitt Ewro (€3,100) fis-sena mill-1 ta' Jannar 2021.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur