Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 933/2021 LC

CARMEL *SIVE* CHARLO SPITERI (K.I. 471552M)

vs

ALFRED CAMILLERI (K.I. 961245M) U EMMANUELA GRACE SIVE LILIAN CAMILLERI (K.I. 545351M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmel sive Charlo Spiteri (K.I. 471552M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri (K.I. 545351M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peters, Ħaż Żabbar, 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri (K.I. 545351M) 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 jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeċeidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peters, Ħaż Żabbar, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, illi f'każ illi l-intimati Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri (K.I. 545351M) 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 perentorju 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 oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-21 ta' Jannar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Alfred Camilleri u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri datata it-28 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxew fost l-oħrajn li (i) l-ewwel talba tar-rikorenti ma kinitx meħtieġa għaliex ir-rikorrent jirrikonoxxi lill-eċċipjenti bħala l-uniċi inkwilini, u ma jirriżultax li qatt kien hemm terzi li kienu jew għadhom jippretendu titolu ta' kiri dwar il-fond mertu tal-kawża; (ii) illi l-eċċipjenti jirrimettu ruħhom għall-*means test* purke' jiġu osservati skrupolożament id-dettami tal-liġi għat-twettiq tal-verifika, u għall-protezzjoni tal-infromazzjoni privata dwarhom; (iii) illi fir-rigward tat-tielet talba għall-awment fil-kera, l-eċċipjenti jirrimettu ruħhom, iżda huma jopponu għaż-żieda ta' kundizzjonijiet ġodda tal-kiri għajr li l-iskadenzi tal-kera jkunu aqsar jekk il-kera tiżdied; (iv) illi ir-raba' talba hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante illi huma pensjonanti, għandhom eta' avvanzata u kondizzjonijiet mediċi tali li l-mezzi tagħhom, li huma baxxi ħafna, ma jistgħux jitjiebu. L-intimati jikkwalifikaw għall-protezzjoni soċjali fil-kirja tal-fond li jikru mingħand ir-rikorrent; (v) illi dan il-Bord għandu jqis ukoll il-valur tal-benefikati u l-ameljoramenti li għamlu bi spejjeż tagħhom tul is-snin fil-fond mikri fid-determinazzjoni tat-talba dwar l-awment, u li l-intimati m'għandhomx mezzi jew possibilita' li jkollhom post ieħor fejn jgħixu u għalhekk huma jeħtieġu l-protezzjoni soċjali.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Diċembru, 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-konsulenti legali tal-partijiet qablu sabiex dan il-Bord jieħu konjizzjoni tar-rapport peritali redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi fil-proċeduri ta’ natura kostituzzjonali, liem proċeduri iġġibu n-numru Rikors numru 222/2020 FDP, minflok ma jinħatru Periti membri ta’ dan l-istess Bord, u dan ai termini tal-Att IV tal-2022, liema talba ġiet milqugħa.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrent huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ donazzjoni datat it-18 ta’ April 2012 ippublikat minn-Nutar Dottor Antoine Agius,[1] ir-rikorrent Carmel *sive* Charlo Spiteri akkwista il-fond urban numru tlieta u sittin (63)

---

[1] Dok. “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali.

f'Saint Leonard Street, Żabbar, mingħand ommu Evelyn Spiteri. L-imsemmija Evelyn Spiteri kienet ġiet assenjata l-fond *de quo* bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras. [2]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjara illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati Camilleri għal dawn l-aħħar ċirka erbgħin (40) sena bil-kera miżera ta' €619.22c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dana wara li l-istess fond kien inkera min-nanna tar-rikorrenti, ċioe' Georgina Vassallo. L-intimati stess fir-risposta tagħhom, kif ukoll fid-dikjarazzjonijiet ġuramentati jikonfermaw li huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera, u li l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa l-unika residenza tagħhom. Iż-żewġ partijiet preżentaw kopji[3] ta' ċedoli ta' kera ta' diversi skadenzi, liem kopji jikkonfermaw illi l-intimati huma fil-fatt l-inkwilini tar-rikorrent fil-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peters, Ħaż Żabbar.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess u mill-kopji tal-imsemmiji ċedoli ta' kera, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Alfred Camilleri u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

---

[2] Dok. "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 29 tal-atti proċesswali u Dok. "AC11" sa Dok. "AC13" li jagħmlu parti mit-test tal-mezzi tal-intimati.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Alfred Camilleri u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri, kkalkolat 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 ta' Alfred Camilleri u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri, 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 il-Bord ra illi l-inkwilina Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilini ma jeċċedux dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Alfred Camilleri u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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-Perit Elena Borg Costanzi jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn residenza fuq sular wieħed bl-arja

tagħha u bil-ġnien fuq in-naħa ta' wara u b'veduta tal-kampanja kif ukoll ta' Smart City u l-baħar fil-bogħod mill-bejt. Il-finituri tal-fond huma diveri bħal soffit f'xi kmamar, *wall cladding* ma' xi ħitan, madum tas-siment mal-art u ċeramika fil-kamra tal-banju. Is-*site area* totali tal-fond huwa ta' ċirka 192 - il metru kwadru. Il-fond in kwistjoni huwa fil-maġġorparti tiegħu mibni fuq ħitan tal-ġebel b'soqfa tax-xorok u travi tal-ħadid. Hemm bżonn ta' xi manutenzjoni fl-aperturi tal-fond, fil-faċċata ta' wara li tagħti għall-ġnien u f'xi soqfa tal-istess.

Illi l-Perit Elena Borg Costanzi tal-Bord, wara li kkonsidrat il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħha, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-potenzjal għall-iżvilupp, tistma il-propjetà, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin elf ewro (€350,000).

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**[4]**,** 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"*

[4] **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).

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 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' sebat elf ewro fis-sena (€7,000).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

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 Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri (K.I. 545351M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peters, Ħaż Żabbar, 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-Test tal-Mezzi tal-intimati Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri (K.I. 545351M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St Peters, Ħaż Żabbar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri (K.I. 545351M) għall-ammont ta' sebat elf ewro (€7,000) fis-sena u jordna lill-istess Alfred Camilleri (K.I. 961245M) u Emmanuela Grace *sive* Lilian Camilleri (K.I. 545351M) iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta 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