BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 923/2021 LC

JOAN BORG (K.I. 0444139M)
CARMEN BELLIA (K.I. 420272M)
ANNUNZIATO BORG (K.I. 262669M)
CAMILLA FENECH (K.I. 273170M)
CHRISTOPHER BORG (K.I. 65181M)
SALMENIO BUHAGIAR (K.I. 78369M)
MARTINA BUHAGIAR (K.I. 248101L)

vs

VINCENZA CAMILLERI (K.I. 0795332M)

RAYMOND CAMILLERI (K.I. 0352457M)

JASON CAMILLERI (K.I. 208272M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Ġunju, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joan Borg (K.I. 500359M), Carmen Bellia (K.I. 420272M), Annunziatio Borg (K.I. 262669M), Camillia Fenech (K.I. 273170M), Christopher Borg (K.I. 65181M), Salmenio Buhagiar

(K.I. 78369M) u Martina Buhagiar (K.I. 248101L) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Vincenza Camilleri (K.I. 0795332M), Raymond Camilleri (K.I. 0352457M) u Jason Camilleri (K.I. 208272M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerreja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2020 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru, 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

ii) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 8, Cancella Lane, Birkirkara għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

iii) Jordna li jsir ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera matul il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern, ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

iv) Jordna u jikkundanna lill-intimati Vincenza Camilleri (K.I. 0795332M), Raymond Camilleri (K.I. 0352457M) u Jason Camilleri (K.I. 208272M) jħallsu din it-tali kera awmentata

ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

v) Jordna, f'każ illi l-intimati Vincenza Camilleri (K.I. 0795332M), Raymond Camilleri (K.I. 0352457M) u Jason Camilleri (K.I. 208272M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom 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 r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-01 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u; (v) 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 issir ir-rikors u (vi) 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 Vincenza Camilleri (K.I. 0795332M), Raymond Camilleri (K.I. 0352457M) u Jason Camilleri (K.I. 208272M) datata t-18 ta' Frar, 2022 fejn eċċepew li :

i) L-esponenti għandhom jitqiesu bħala li jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u kwindi t-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda;

ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jirrevedi l-kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha tal-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimati u l-prezz li bih akkwistat l-istess rikorrenti, fost fatturi oħra. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilħu jħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq u kwindi jekk il-Bord jgħoġbu li jirrevedi l-kera, din m'għandhiex toqrob lejn l-ogħla livell tat-tnejn fil-mija;

iii) Illi fi kwalsiasi każ, il-posizzjoni tal-esponenti hija waħda mingħajr ħtija u għalhekk lanqas għandha tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

iv) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi fil-liġi;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunta għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021 u tal-04 ta' Jannar 2022, l-intimati wettqu it-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 Bernice Van Dijk u l-Perit Rene Cutajar 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 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mir-rikors promotur, il-fond de quo kien jappartjeni oriġinarjament lid-defunti Annunziato Aquilina, li ġie nieqes fl-20 ta' Settembru 1967 u Rosina Aquilina, li ġiet nieqsa fit-18 ta' Mejju 1984. Huma kellhom żewġt' ulied, senjatament ir-rikorrenti Joan Borg u Vincenza Borg.

Illi jirriżulta li Annunziato u Rosina Aquilina kellhom żewġt ulied, senjatament Joan Borg u Vincenza Camilleri u l-fond de quo iddevolva fuqhom *causa mortis* mill-eredità tal-ġenituri tagħhom.

Illi mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar fil-11 ta' Ġunju 2010 jirriżulta li Vincenza Borg ġiet nieqsa fl-14 ta' Diċembru 2009 u b'testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard fil-21 ta' Frar 1983 il-wirt tagħha ddevolva fuq il-ħames uliedha Annunziato Borg, Camilla Fenech,

Rose Buhagiar, Carmen Bellia u Christopher Borg filwaqt li ħalliet lil żewġha Carmelo Borg l-użufrutt tal-ġid kollu tagħha. Illi Rose Buhagiar ġiet nieqsa u sehma ddevolva fuq ir-rikorrenti Salmenio Buhagiar u Martina Buhagiar.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri biss, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo huwa mikri lil-intimati versu l-kera komplessiva ta' €338 fis-sena, in kwantu għal €200 minn Vincenza Camilleri; €92 minn Raymond Camilleri u €46 minn Jason Camilleri.

Illi fl-affidavits tagħhom ppreżentati mad-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-binja *de quo* hija kerrejja u li huma jikru xi kmamar f'din il-kerrejja. Di piu, Raymond Camilleri u Jason Camilleri ppreżentaw kopji ta' xi riċevuti ta' kera relevanti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, kif wara kollox huwa kkonfermat mill-intimati stess fir-risposta tagħhom hawn fuq imsemmija. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimati Stephen Psaila u Marthese Psaila huma effetivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi:

- Id-dħul tal-intimata Vincenza Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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-intimati, 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.

- Id-dħul tal-intimat Raymond Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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-intimat, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

- Id-dħul tal-intimat Jason Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(3) 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 Vincenza Camilleri, Raymond Camilleri u Jason 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-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’kerrejja b'aċċess minn sqaq u li fiha erba' abitazzjonijiet. Tlieta minn dawn abitazzjonijiet huma mikrija lill-intimati fil-fatt illi r-raba' wieħed jappartjeni lil terzi persuni. Il-fond jidher li huwa mibni bil-ġebel u saqaf bix-xorok u travi ta' l-injam il-madum tal-art huwa ġeneralment taċ-ċeramika iżda hemm kmamar li għandhom biċ-ċangatura jew madum tradizzjonali tas-siment ikkulurit. Wħud mix-xorok huma maqsumin u jidhru wkoll sinjali ta' umdità mal-ħitan l-irfinituri huma qodma u kif inhuma mqassmin il-kmamar bħalissa m’humiex prattiċi sabiex jintużaw bħala abitazzjoni. Il-kmamar kollha għandhom il-bibien u -neċessitajiet, iżda manutenzjoni u possibilment rinnovazzjoni tal-fond huwa rakkomandat.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u d-daqs tagħha il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu huwa ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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 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' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

Ikkonsidra

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi t-total tal-kera mħallsa fl-ammont ta' €338, huwa spezzettat bejn l-intimati f'porzjonijiet differenti. Filfatt, iż-żewġ intimati Raymond Camilleri u Jason Camilleri eżebew żewġ kotba tal-kera fir-rigward tal-porzjon tagħhom.

[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).

Il-Bord hu tal-fehma illi ladarba l-kera tinġabar fi kwoti differenti, l-awment tal-kera għandu wkoll jiġi impost fuq l-intimati fil-kwoti kif preżentement viġenti:

- Vincenza Camilleri = €200/€338 = 59.17%
- Raymond Camilleri = €92/338 =27.22%
- Jason Camilleri = €46/€338 = 13.61%

Dan iffisser li l-awent tal-kera għandu jolqot lil kull intimat kif imiss:

- Vincenza Camilleri = 59.17% X €4,400 = €2,603.48
- Raymond Camilleri = 27.22% X €4,400 = €1,197.68
- Jason Camilleri = 13.61% X €4,400 = €598.84

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

2. Jilqa' it-tieni u jiddikjara illi l-kera tal-fond bl-indirizz 8, Cancella Lane, Birkirkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera globali pagabbli mħallsa mill-intimati għall-ammont ta' erbat' elef u erbgħa mitt ewro (€4,400) fis-sena, kif ukoll jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda kif elenkat hawn aktar 'l-isfel;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-proċeduri odjerni ġew konklużi bil-preżenti;

4. Jilqa' ir-raba' u jordna (i) lill-intimata Vincenza Camilleri tħallas il-kera awmentata fl-ammont ta' €2,603.48; (ii) lill-intimat Raymond Camilleri jħallas il-kera awmentata fl-ammont ta' €1,197.68 u (iii) lill-intimat Jason Camilleri jħallas il-kera awmentata fl-ammont ta' €598.84, fis-sena u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati kollha jissodisfaw il-kriterji tat-dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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