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

Rikors Nru: 774/2021 LC

JOHN CAMILLERI (K.I. 532562M) U JOSEPHINE CAMILLERI (K.I. 274541M), FRANCESCA FENECH (K.I. 400639M), GIOVANNI MARIA SIVE JIMMY CAMILLERI (K.I. 1011747M), U PAUL CAMILLERI (K.I. 891051M)

VS

MARIO PAUL CIANTAR (K.I. 671656M) U TESSIE CIANTAR (K.I. 211961M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR, BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' John Camilleri (K.I. 532562M) u Josephine Camilleri (K.I. 274541M), Francesca Fenech (K.I. 400639M), Giovanni Maria sive Jimmy Camilleri (K.I. 1011747M), u Paul Camilleri (K.I. 891051M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera tal-fond 90, Triq Sant Anna, ġewwa l-Mosta, mikri lill-intimati, bil-kera illum ta' mitejn u tletin ewro (€230.00) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, u li tagħlaq kull għoxrin (20) ta' Diċembru ta' kull sena, għal

ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

2. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimati sabiex jivvakaw l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għalll-okkupazzjoni favur l-esponenti, matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikor promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Novembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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 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 (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-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 ta' Mario Paul Ciantar (KI 0671656M) u ta' Theresa Ciantar (KI 0211961M) tat-22 ta' Diċembru 2022, fejn sommarjament, eċċepixxew illi: (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-

kawża; (ii) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto, stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iii) l-intimati jokkupaw il-fond b'titolu validu ta' kera; (iv) l-intimati dejjem aġixxew skond il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u huma qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) l-intimati qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta 'de quo' b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti; (vi) l-intimati m'għandhom ebda proprjetà oħra fejn huma jistgħu jgħixu għajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri; (vii) l-intimati jirrilevaw illi l-kera dovuta tal-fond 16, Triq Sant'Anna ġewwa l-Mosta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservaw u wettqu l-obbligi imposti fuqhom mil-liġi qua inkwilin. Illi meta r-rikorrenti ma komplewx jaċċettaw il-kera tal-fond huma bdew jiddepożitaw tali kera fil-Qorti permezz ta' ċedola appożiti; (viii) l-intimati lanqas ma għandhom mezzi biex jakkwistaw proprjetà residenzjali oħra u dan *stante* l-eta' tagħhom li ma jippermettilhomx tieħu self bankarju għal tali skop, u *stante* wkoll id-dħul li huma għandhom li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq; (ix) illi għalhekk l-esponenti żgur li jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (x) illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (xi) illi l-esponenti krew il-fond battal u għamlu diversi xogħolijiet u benefikati minn buthom fil-fond, inkluż sewwew ħsarat strutturali tal-fond. Illi r-rinnovazzjonijiet jinkludu fosthom kamra tal-banju, madum, mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma, għamara u aperturi, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm il-fond

f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (xii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (xii) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, id-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentement il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament; (xiii) illi di piu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza; (xiv) illi mingħajr preġudizzju, jekk '*gratia argomentum*', il-kirja għandha togħla, din m'għandhiex togħla bil-massimu ta' tnejn *per centum* tal-valur iżda ferm anqas, wara li Borg jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; u (xv) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħu jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, 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 Robert Musumeci u l-Perit Robert Vella, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi matul il-proċeduri odjerni, senjatament fis-26 ta' Jannar, 2022, ġiet nieqsa Angela Camilleri, u l-eredi tagħha skond il-liġi huma l-ħames uliedha, li huma r-rikorrenti f'dawn il-proċeduri.

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-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-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond numru disgħin (90), Triq Sant'Anna, il-Mosta, u dana bis-saħħa tal-eredita' tal-mejjet missierhom Carmelo Camilleri, u dan kif jirriżulta mil-kopja tad-denunzja numru 3971, intavolata wara l-mewt tal-imsemmi missierhom.

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

att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif dikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimati, b'kirja li oriġinat minn qabel l-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), bil-kera illum ta' mitejn u tletin ewro fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfrermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*, liem fond huma jokkupaw b'titolu validu ta' kera. Fl-affidavit[1] tiegħu, l-intimat Mario Paul Ciantar jikkonferma bil-ġurament illi huwa u martu ilhom jirrisjedu fil-fond *de quo* għal aktar minn erbgħa u tletin sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoniet tal-intimati infushom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Mario Paul Ciantar u Tessie Ciantar huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Mario Paul Ciantar u Tessie Ciantar, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Mario Paul Ciantar u Tessie Ciantar, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[1] Preżentat bħala parti mit-test tal-mezzi tal-intimati.

(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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Mario Paul Ciantar u Tessie Ciantar **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 69 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 jikkonsisti f'residenza ta' żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata kumplessiva ta' ċirca sbatax – il metru. Il-fond huwa fi stat *finished* u huwa ben mantnut. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drennaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

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**[2]**,** 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 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' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

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:

---

[2] **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).

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

1. Jilqa' l-ewwel talba jordna illi l-kera tal-fond numru disgħin (90) Triq Sant'Anna, Mosta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Mario Paul Ciantar u Tessie Ciantar għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur