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

Rikors Nru 621/2021 LC

Vincenza Magro (K.I. 15252M)
John Magro (K.I. 211650M)

vs

Emanuel Camilleri (K.I. 0792031M)
U B'digriet datat is-26 ta' Ġunju 2023 ġie
Kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri (K.I. 164375M)
u
l-Awtorità' tad-Djar

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Vincenza Magro u John Magro, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Camilleri u/jew il-kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri; **u**

ii. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża; **u**

iii. F'każ illi jirriżulta li l-intimat Camilleri u/jew il-kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri ma jissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimat Camilleri u/jew il-kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri sabiex jekk ma jilħaqx ftehim mar-rikorrenti jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u jirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrent; **jew**

iv. F'każ illi jirriżulta li l-kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri jkun jissodisfa it-test tal-mezzi, jordnalu jiżgombra sa għeluq ħames snin mill-mewt tal-intimat u f'kull każ jordna lill-kjamat iħallas lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond 20, Triq il-Kbira, Qrendi sad-data tal-effettiv żgumbrament kumpens fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond kif stmat;

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Emanuel Camilleri tat-8 ta' Novembru 2021, fejn jesponi li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

2. Illi r-rikorrenti għandhom jispeċifikaw taħt liema artikolu tal-Liġi qegħdin jimpustaw il-kawża odjerna.

3. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 20, Triq il-Kbira, Qrendi taħt titolu validu ta’ kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi.

4. Illi l-esponenti jirrileva illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta’ din il-kawża u la għandu Kapital u wisq anqas proprjeta immobbli. Għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

6. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

7. Illi f’kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m’għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, in kwantu m’għandux jiġu kkastigati talli ottempra ruħhom mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-kjamat fil-kawża Jesmond Camilleri datata t-18 ta’ Lulju 2023 fejn espona bir-rispett:-

1. Illi huwa qiegħed jippreżenta r-risposta odjerna ai temini ta' digriet ta' dan il-Bord tas-26 ta' Ġunju 2023;

2. Illi l-esponenti dejjem għex fil-fond mertu ta' din il-kawża u li fl-ebda ħin ma allontana ruħu minnha, lanqas temporanjament;

3. Illi għalhekk għandu jingħata il-protezzjoni tal-liġi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrileva illi huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u la għandu kapital u wisq anqas proprjetà immobbli;

5. Illi fid-deliberazzjonijiet tiegħu dan il-Bord għandu jieħu in kunsiderazzjoni id-dħul baxx u limitat tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament;

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu ma għandux jiġi kkastigat talli ottempora ruħu mal-liġi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-5 ta’ Ottubru 2021 l-intimat wettaq 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 Carmel Farrugia u l-Perit Maria Mc Kenna, 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-fakultà 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 jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Nicola Said fil-25 ta' Jannar 1982, ir-rikorrenti ġew assenjati il-fond *de quo*, liema fond kien jifforma parti mill-eredità tad-dante causa tagħhom Filomena sive Maddalena Cachia li mietet fid-9 ta' Frar 1969 u li l-wirt tagħha ġie debitament Denunzjat skont il-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi Emanuel Camilleri kien ippreżenta f'dawn il-proċeduri kopja tal-ktieb tal-kera li jmur lura għat-3 ta' Marzu 1974. Illi b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi Emanuel Camilleri kien l-inkwilin effettiv tal-fond *de quo*.

Illi di più, mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali Savio Borg jirriżulta il-fond kien preċedentement enumerat 96 u f'Settembru 2000 il-fond ġie enumerat mill-ġdid bħala 20. Qal

li mir-Reġistru Elettorali ta' April 1970 sa dak ta Ottubru 2022 l-intimat Emanuel Camilleri kien baqa' reġistrat fuq dan il-fond, iżda li riċentement Emanuel Camilleri kien ġie nieqes. Filfatt, jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt ppreżentat in atti illi huwa miet fil-11 ta' Frar 2023.

Illi fid-dawl ta dan, ir-rikorrenti kienu talbu is-sejħa ta' Jesmond Camilleri, li jiġi iben Emanuel Camilleri, liema talba ġiet milqugħa minn dan il-Bord liema kjamat wettaq it-test tal-mezzi ai termini tal-liġi.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-kjamat Jesmond Camilleri kkalkolat 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-kjamat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-kjamat Jemond Camilleri ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-Att Nru XXIV tal-2021, id-definizzjoni ta' "Kerrej" kif riportata fl-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet emendata

drastikament. Din id-definizzjoni tagħti tliet ċirkostanzi fejn persuni li m'humiex l-inkwilini oriġinali jistgħu jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-liġi. Illi l-kjamat Jesmond Camilleri ma jaqa' taħt ebda waħda minn dawn il-kategorijiet u b'hekk huwa applikabbli fil-konfront tiegħu it-tieni proviso ta' din id-definizzjoni, li jistipola:

> *"Iżda wkoll persuni li ma jikkwalifikawx taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii), u li kienu joqogħdu fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqgħu jgħixu mal-kerrej sad-data ta' mewtu għandhom ikomplu jokkupaw id-dar ta'abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u fit-tmiem ta' dak il-perjodu għandhom jivvakaw l-imsemmija dar ta'abitazzjoni. Il-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu msemmi hawn qabel għandu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej"*

Illi jirriżulta li l-kjamat Jesmond Camilleri kien jirrisjedi ma' Emanuel Camilleri fil-perjodu indikat mil-liġi u baqa' jirrisjedi miegħu sad-data ta' mewtu, ossija il-11 ta' Frar 2023.

Illi b'hekk, il-kjamat Jesmond Camilleri għandu dritt li jirrisjedi f'dan il-fond sal-11 ta' Frar 2028.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar fuq żewġ sulari. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ li jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom bħala fond ta abitazzjoni, libera u franka fuq is-suq ħieles fl-ammont ta' mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000).

Ikkonsidra;

Illi t-tieni *proviso* sopra msemmi fid-definizzjoni ta' "kerrej" tistipola li l-kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni li għandu jkun pagabbli lis-sid matul il-perjodu ta' ħames snin jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej. Illi l-ogħla ammont ta' kera pagabbli huwa dak ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni.

B'hekk il-kumpens li għandu jħallas il-kjamat Jesmond Camilleri huwa ta' elfejn u seba' mitt Ewro fis-sena (€2,700).

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jiċħad it-tieni talba, stante li l-kawża ġiet definittivament terminata bil-preżenti sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-kjamat Jesmond Camilleri jissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-kjamat Jesmond Camilleri jissodisfa t-test tal-mezzi u b'hekk għandu jibqa' jokkupa l-

fond bin-numru 20, Triq il-Kbira, il-Qrendi għall-perjodu ta' massimu ta' ħames snin mid-data tal-mewt ta' Emanuel Camilleri, u ċioè sal-11 ta' Frar 2028, u jillikwida l-kumpens dovut għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond għas-somma ta' elfejn u seba' mitt Ewro fis-sena (€2,700) u jordna lill-istess kjamat jibda jħallas lir-rikorrenti in solidum il-kumpens hekk likwidat b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-kjamat 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