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

Rikors Nru: 613/2021 LC

ALFRED GALEA
(K.I. 694941M)

VS

ANTON CAMILLERI (K.I. 869148M) U
DORIS CAMILLERI (K.I. 927151M)

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Galea fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomlija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020; u

II. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimati żmien ta' sentejn sabiex jivvvakaw mill-fond u jħallsu kumpens xieraq lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u konsegwentement jordna wkoll li jiġi l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' sentejn mis-sentenza; jew

III. F'każ li l-intimati jissodisfaw l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi.

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe lanjanza ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur ta' drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll mill-Att XXIV tal-2021.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa 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; 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 tal-intimati Anton u Doris konjugi Camilleri tat-12 ta' Novembru 2021, fejn eċċepew illi: (i) id-dispożizzjonijiet tal-liġi maħsuba bis-saħħa ta' Artikolu 4A, ma jgħoddux għall-kirja tal-fond meritu tal-kawża għaliex il-kera pagabbli mill-eċċipjenti ġiet miżjuda b'seħħ ta' dak depost fl-Artikolu 1531C *et seq* tal-Kapitolu 16, tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) illi ma jsegwix mil-liġi illi l-kera għandha tiġi miżjuda kif mitlub mill-attur b'mod illi l-"*means test*" mhux meħtieġ u (iii) Salv eċċezzjonijiet oħra.

Ra illi permezz tad-digriet datat it-3 ta' Ġunju, 2022, dan il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati u ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru 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 Joseph Saliba u l-Perit Alan Galea, 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-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 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 tal-att ta' donazzjoni tal-4 ta' Frar 1994, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza,[1] ir-rikorrenti Alfred Grech akkwista il-fond urban, bin-numru 158 ġia 56, fi Triq Blanche, Sliema. Fl-affidavit tiegħu,[2] ir-rikorrenti jikkonferma illi dan il-fond kien ġie assenjat lilu b'titolu ta' donazzjoni mingħand missieru. Ir-rikorrenti fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2022, preżenta skeda ta' kirjiet riċevuti[3], liema dokument ġie wkoll kkonfermat bil-ġurament tiegħu u jittratta kirjiet imħallsa lilu konċernanti l-fond mertu dawn il-proċeduri mis-sena 2007 sas-sena 2022.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi l-intimati ilhom jikru l-fond in kwistjoni għal għexieren ta' snin, ħafna qabel is-sena is-sena 1995 u huma għadhom jokkupaw dan il-fond bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Anton Camilleri fl-affidavit tiegħu[4] jikkonferma illli huwa ilu jgħix fil-fond mertu dawn il-proċeduri sa mis-sena 1970, u dana peress li

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "LC" a fol. 79 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "AG" a fol. 32 tal-atti proċsswali.
[4] Dok. "ST1" a fol.

f'dan il-fond kienet tgħix in-nanna tiegħu, *ossia*, Concetta Vincenti, u huwa kien jgħix magħha u jieħu ħsiebha. L-intimat Anton Camilleri jiddikjara wkoll illi malli huwa u l-intimata Doris Camilleri, iżżewwġu fid-9 ta' Novembru tas-sena 1972, huma kienu iddeċidew li jibqgħu jgħixu fl-istess fond, flimkien man-nanna, u wara l-mewt tal-imsemmija Concetta Vincenti, il-ktieb tal-kera beda joħroġ f'ismu u huwa baqa' dejjem iħallas il-kera kif mitlub. Dawn il-fatti huma wkoll ikkonfermati permezz tal-affidavit[5] tal-intimata Doris Camilleri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoniet ġuramentati tal-istess intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Anton Camilleri u Doris Camilleri, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anton Camilleri u Doris 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Anton Camilleri u Doris 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(5) 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

[5] Dok. "ST 2" a fol. 108 tal-atti proċesswali.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Anton Camilleri u Doris 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'residenza fuq tlett sulari, b'aċċess esklussiv għal bejt u l-arja tiegħu. Il-fond jinsab kantuniera b'entrata minn Triq Blanche u f'faċċata twila fuq Triq San Girgor u jinsab quddiem skola. Il-kmamar huma mqassma b'ħitan tal-ġebel tal-franka, miżbugħin bil-*water paint*. In ġenerali, il-fond jidher li huwa fi stat tajjeb ta' manuntenzjoni. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

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-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin elf ewro (€450,000).

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[6]**,** 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' disat elf ewro (€9,000) fis-sena.

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-proċeduri odjerni.

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

[6] **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).

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond urban, bin-numru 158, fi Triq Blanche, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anton Camilleri u Doris Camilleri għall-ammont ta’ disat elf ewro (€9,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha 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, salv għal dawk konessi mad-digriet tat-3 ta’ Ġunju, 2022.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur