BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 619/2022 LC

Sam Camilleri
(K.I. 9869G)

vs

Albert (K.I. 222856M) u Edmea (K.I. 571458M) aħwa Chircop

Illum 20 ta' Novembru, 2023

Il-Bord,

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

1. Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' somarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors; u

   Fis-sentenza finali:

2. Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-

1 ta' Jannar, 2022, jew ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sa massimu ta' għaxart elef Euro (10,000) fis-sena, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini; u

3. F'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili – Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors a spejjeż tal-intimati.

Bir-riżerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Frar 2023, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) 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' Albert u Edmea Chirchop tat-12 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jesponu li:

1. Preliminarjament, l-esponenti Chircop huma aħwa, u mhux konjugi, kif erronjament ġie indikat mill-attur fir-rikors odjern, u liema fatt għandu jiġi rifless fl-okkju tal-kawża.

2. It-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

3. Sussidjarjament, in sostenn ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti jeħtieġ iġib prova, kif imiss, tat-titolu tiegħu, u li huwa sid uniku tal-fond bin-numru erbatax (14) fi Triq Sant' Antnin, Msida, Malta.

4. Fir-raba lok, l-esponenti m'għandhom l-ebda proprjetà oħra fejn jistgħu jirrisjedu għajr għall-fond in kwistjoni.

5. Fil-ħames lok, l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, u l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati dejjem ġie aċċettat.

6. Fis-sitt lok, l-esponenti għandhom mezzi limitatissimi, u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża, u konsegwentement m'humiex ser ikunu f'pożizzjoni finanzjarja li jlaħħqu ma' kwalunkwe awment tal-kera residenzjali u/jew jakkwistaw proprjetà residenzjali oħra.

7. Fis-seba' lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifikaw

bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni a bażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja a bażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioe permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassativa iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali, u kwindi jista' jkun inqas.

9. Jekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' t-tieni talba għall-awment fil-kera, sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) – dan għandu qabel xejn jikkunsidra (a) il-mezzi limitati tal-esponent u (b) l-eta tagħhom. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġri dan l-awment, għandu jiżdied gradwalment.

10. Kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-Liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita tagħhom;

11. Bla preġudizzju għas-suespost, l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki

l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati.

12. In vista tas-suespost, ċertament m'għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 Robert Fenech u l-Perit Edward Micallef, 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Enzo Refalo nhar it-23 ta' Mejju 2016, ir-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* mingħand terzi. Minn dan l-Att jirriżulta wkoll illi dan il-fond huwa okkupat b'titolu ta' kera minn terzi, ossija l-intimati, għal skopijiet ta' residenza ordinarja, liema kirja ġiet kostitwita qabel l-1995. Din il-propjetà kienet soġġetta għall-użufrutt favur omm il-venditriċi Antoinette Pace li ġiet nieqsa fit-02 ta' Ġunju 2016 u b'hekk l-użufrutt ittermina ai termini tal-Artikolu 378(a) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat sa mill-21 ta' Mejju 1987 u dan għall-kera ta' €430 fi-sena. Illi di più, l-intimat stess jikkonferma fir-risposta tiegħu illi ilu jabita f'dan il-fond għal diversi snin u b'kirja protetta bil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimat, anzi hu stess jikkonferma li huwa l-inkwilin ta’ dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmel sive Charles Degiorgio huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Albert u Edmea aħwa Chircop kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) u 6(5) rispettivament tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Albert u Edmea aħwa Chircop 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’maisonette fl-ewwel sular, inkluża l-arja sovrastanti. Ma jidhirx li l-fond għandu difetti strutturali. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu; konsiderazzjoni ta'

propjetajiet simili u, jew, fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta’ żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament fuq is-suq ħieles, fl-1 ta' Jannar 2022 huwa ta’ mitejn u sittin elf Ewro (€260,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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’ ħamest’ elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

---

[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).

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li l-vertenza qed tiġi definittament riżolta bil-preżenti;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 14, Triq Sant' Antnin, Msida għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Albert u Edmea aħwa Chircop għal-ammont ta' ħamest' elef u mitejn mitt ewro (€5,200) fi-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' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. 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