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

Rikors Nru 642/2021 LC

Emanuel Camilleri (K.I. 254556M)
Leonard Camilleri (K.I. 793853M)
Carmen Camilleri (K.I. 458046M)
Marianne Buttigieg (K.I. 560474M)
Karen Bugeja (K.I. 326481M)
u
Brian Camilleri (K.I. 79377M)

vs

Tony Agius u
B 'digriet datat il-5 ta'Ġunju 2023
ġiet kjamata Miriam Agius

Illum, 12 ta' Diċembru 2023

Il-Bord,

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

I. Jistabbilixxi jekk l-intimat jikkwalifikax biex ikompli jikri l-fond 12, Sqaq San Vinċenz, Żabbar
II. F'każ li jikkwalifika, jordna reviżjoni tal-kera b'awment sa tnejn fil-mija (2%) skond il-valur tal-istess proprjeta b'effett

mill-iskadenza li jmiss taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni, u dan bil-valutazzjoni stabbilita tal-periti tal-Bord;

III. Jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda ta' kera għall-fond 12, Sqaq San Vinċenz, Żabbar;

IV. F'każ li l-intimat ma jikkwalifikax biex jibqa' jikri l-fond, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien qasir u perentorju;

V. Jagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-8 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-imsemmi Tony Agius u Miriam Agius ta' 12, Sqaq San Vinċenz, Żabbar, tal-10 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament, jesponu:

Illi fl-ewwel lok l-atturi għandhom iġibu provi suffiċjenti fil-liġi dwar it-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;

Illi fit-tieni lok, il-liġi li jridu jattakkaw l-atturi kienet intiża li tiffrena l-abbuż tas-sidien fl-impożizzjoni ta' kirjiet eżorbitanti, kif wara kollox qed jerġa jsir illum għax m'hemmx kontroll fuq l-ammont ta' kera li qed jiġi mitlub fuq inkwilinati ġodda. Ċertament l-esponenti m'għandhom l-ebda ħtija fl-ippromulgar ta' dik il-liġi.

Illi l-konvenuti esponenti konjugi Agius dejjem adirexxew mal-obbligi tagħhom, fosthom għall-ħlas tal-kera u dan dejjem sar fil-ħin.

Illi l-esponenti konvenuti huma disposti li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi stabbilit, ġaladarba hekk ordnat.

Illi l-esponenti konvenuti jissottomettu madankollu li l-mezzi tagħhom ma jippermettulhom li jikru fond bir-rati kummerċjali kurrenti, iktar u iktar meta fi ftit snin oħra l-esponent Tony Agius kif ukoll martu Miriam Agius ser jirtiraw bil-pensjoni, u ma għandhom l-ebda proprjeta oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi;

Illi għaldaqstant u mingħajr preġudizzju, l-esponenti konjugi Agius ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi iżda f'każ li l-inkwilini konjugi Agius jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, allura l-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta', u kemm-il darba li dan il-Bord jidhrilu li dan l-awment huwa dovut, għandu jieħu f'konsiderazzjoni l-eta u l-mezzi tal-intimati konvenuti u l-fatt li l-liġi relattiva għall-kirjiet li ħarġu minn konċessjonijiet emfitewtiċi ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u ċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li bih il-proprjeta tista' tinkera; Għaldaqstant u in vista tal-presuppost kif ukoll skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%)

Illi l-esponenti m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru 2021 fejn 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 Carmel Farrugia u l-Perit Ruben Sciortino, 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 mid-dikjarazzjoni magħmulha mir-rikorrenti kif sorretta mid-diversi dokumentazzjoni sottomessa, ir-rikorrenti huma lkoll sidien tal-fond *de quo* fi kwoti differenti iżda indiviżi bejniethom. Illi di più, ma ġiex ikkontestat illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*. B'hekk, stante li ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti

u l-kjamata huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiva tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Tony Agius u tal-kjamata Miriam Agius 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 tal-intimat u tal-kjamata, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Tony Agius u tal-kjamata Miriam Agius ma jeċċedix 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 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'terran fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni. Hemm sinjali ta' umdità fil-propjetà. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huwa residenjzali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta dak kollu riportat fir-rapport tagħhom jistmaw il-valur tal-propjetà kif hemm deskritta, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fis-suq ħieles fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' mija u sittin elf Ewo (€160,000).

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' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet u filwaqt li jiddikjara illi l-intimat Tony Agius u l-kjamata Miriam Agius jikkwalifikaw sabiex ikomplu jikru l-fond 12, Sqaq San Vinċenż, Żabbar, jiddikjara illi l-kera tal-imsemmi fond 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-intimat Tony Agius u l-kjamata Miriam Agius għal-ammont ta’ tlett elef u mitejn mitt ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-istess intimat u l-kjamata jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-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.

2. Jiċħad it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talbiet;

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata 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