BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 1136/2021 LC

L-avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652) bħala mandatarju tal-Professur Patrick Camilleri (Passaport Numru 018917), Kerstin Rizzo (K.I. 5173M) u Gretchen Mifsud (K.I. 204875M)

vs

Martin Zammit (K.I. 591559M)
Li permezz ta' nota datata l-10 ta' Lulju 2023
l-atti ġew ċeduti fil-konfront tiegħu;

Bernardette Zammit (K.I. 75060M)
u
l-Awtorità tad-Djar

Illum, 8 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

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

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Bernardette Zammit (K.I. 75060M)** li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

2. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-**appartament numru disgħa u sittin (69) Camilleri Flat wieħed (1) Triq A Cuschieri, Fleur de Lys, Birkirkara** għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Marzu 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Joseph Camilleri u Josephine Camilleri; (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 ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Bernardette Zammit (K.I. 75060M) tat-2 ta' Ġunju 2023, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi l-esponent ma tikkontestax il-fatt li hija l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

2. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem għarfu t-titolu validu ta' kera tal-esponenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin anke wara li infetħet din il-kawża, b'dik l-iktar reċenti f'Ottubru 2022.

3. Illi Martin Zammit (K.I. 591559M) miet fit-18 ta' Mejju 2023.

4. Illi r-raba' talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda minn dan l-Onorabbli Bord billi l-esponent hija pensjonanta b'mezzi limitati u għalhekk, l-esponent ser tissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

5. Illi jekk dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi rata ta' kera oħra, dan il-Bord għandu jordna li xi żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont inqas mill-ogħla rata ta' 2% kif stabbilita mil-Liġi;

6. Illi li m'għandhomx jiġu allokati ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri kontra l-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet oħra kif tippermetti l-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 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 Cleaven Tabone u l-Perit Valerio Schembri, 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-6 ta' Ġunju 2011, ir-rikorrenti wirtu l-propjetà *de quo* mill-poter ta' ommhom Josephine Camilleri li mietet fit-12 ta' Jannar 2011. Illi di più, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond ilu mikri lill-intimata għal żmien twil, liema dikjarazzjoni ġiet ikkonfermata wkoll mill-istess intimata fir-risposta tagħha. Illi di più, l-intimata ppreżentat numru ta' rċevuti ta' ħlas ta' kera.

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 l-Professur Patrick Camilleri, Kerstin Rizzo u Grectchen Mifsud huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Bernardette Zammit 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Bernardette Zammit ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'appartament fl-ewwel sular. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni (għalkemm hemm evidenza viżwali minuri ta' concrete spelling fis-saqaf ta' kamra tas-sodda minnhom), tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ iżda jinsabu fi stat mhux daqstant tajjeb.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih,

fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' mija u sittin elf Ewro (€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:

[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).

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. Jilqa' t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-appartament numru 69, Camilleri Flats, Flat 1, Triq A Cuschieri, Fleur-De-Lys, Birkirkara 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-intimata Bernardette Zammit għal-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *nomine* l-kera hekk awmentata 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.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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