BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 266/2022 LC

RITA FARRUGIA (K.I. 22770M), MARY ROSE BUGEJA (K.I. 567065M), MARIA BELLIZZI (K.I. 235547M), KLEMENTINA MIFSUD (K.I. 381656M), CATHERINE CAMILLERI (K.I. 452252M), MICHAEL BELLIZZI (K.I. 691050M), CARMEN SPITERI (K.I. 563154M), JULINO ZERAFA (K.I. 537055M), RAYMOND ZERAFA (K.I. 239761M), JOSEPHINE ABDILLA (K.I. 278658M), MARIO ZERAFA (K.I. 0537155M), RITA MUSCAT (K.I. 101459M), CARMELO BUSUTTIL (K.I. 203540M), GIUSEPPE BUSUTTIL (PASSAPORT NRU M6438191), MARIA CAMILLERI (K.I. 769045M), SPIRIDIONE BUSUTTIL (K.I. 443243), MARK BUSUTTIL (K.I. 492370M), MARIA SAMMUT (K.I. 171380M), CONNIE SIVE CONSOLATA FIORENTINO (K.I. 563553M), EMANUEL BUSUTTIL (K.I. 672138M), JULIAN BUSUTTIL (K.I. 593955M), U ANTHONY BUSUTTIL (K.I. 407048M)

VS

SAVIOUR CAMILLERI

Illum, 31 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Farrugia (K.I. 22770M) Maryrose Bugeja (K.I. 567065M), Rita Farrugia (K.I. 22770M) Mary Rose Bugeja (K.I. 567065M), Maria Bellizzi (K.I. 235547M), Klementina Mifsud (K.I. 381656M), Catherine Camilleri (K.I. 452252M), Michael Bellizzi (K.I. 691050M), Carmen Spiteri (K.I. 563154M), Julino Zerafa (K.I.

537055M), Raymond Zerafa (K.I. 239761M), Josephine Abdilla (K.I. 278658M), Mario Zerafa (K.I. 0537155M), Rita Muscat (K.I. 101459M), Carmelo Busuttil (K.I. 203540M), Giuseppe Busuttil (Passaport Nru M6438191), Maria Camilleri (K.I. 769045M), Spiridione Busuttil (K.I. 443243), Mark Busuttil (K.I. 492370M), Maria Sammut (K.I. 171380M), Connie sive Consolata Fiorentino (K.I. 563553M), Emanuel Busuttil (K.I. 672138M), Julian Busuttil (K.I. 593955M), u Anthony Busuttil (K.I. 407048M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jaħtar Perit Tekniku bl-għan li jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank il-fond bin-numru 2, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq;

II. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi,

a. Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond bin-numru 2, Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxa l-pussess battal tiegħu u f'kundizzjoni tajba lir-rikorrenti;

c. Jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha xierqa, inkluż li jistabbilixxi kumpens li għandu jitħallas lir-

rikorrenti għall-użu tal-fond għal perjodu hekk stabbilit fil-paragrafu preċedenti;

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi,

a. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kera awmentata għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi mill-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintħalaqx ftehim bejn il-kontendenti;

b. Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jassenja l-kirja in toto jew in parte, ma jistax jissulloka l-fond in toto jew in parte lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdiliet strutturali, u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt in subizzjoni.

Ra l-atti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Mejju 2022, 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) 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; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena lil fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Saviour Camilleri (K.I. 1057144M) tal-1 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament eċċepixa fost l-oħrajn illi: (i) fl-ewwel lok huwa jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 2, Triq il-Mitħna, Żurrieq b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponent; (v) illi l-esponent umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammonti jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordnalu jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vi) l-esponenti jirrimeti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 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 Rene' Cutajar u Edward Micallef, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom kif ukoll wieġbu għal domandi ta' kjarifika;

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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi huma l-kompropjetarji tal-fond bin-numru tnejn (2), ġia numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq, liem fond kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti, ċioe' lil Giuseppe u Maria konjuġi Zerafa. Kif jirriżulta mit-testment[1] unica charta tal-imsemmija Giuseppe u Maria konjuġi Zerafa tad-29 ta' April, 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Caruana, is-sitt ulied, senjatament Carmelo, Guiseppe *sive* Joseph, Rosa *sive* Maria Rosa, Antonia, Catherine Busuttil u Vinċenza *sive* Ċensina Belllizzi, kif ukoll mid-denunzja[2] magħmula wara l-mewt tal-istes Giuseppe Zerafa, ġew nominata mill-imsemmija ġenituri tagħhom bħala s-sitt eredi. Ir-rikorrenti Carmen Spiteri, Julino Zerafa, Mario Zerafa, Josephine Abdilla u Raymond Zerafa huma l-werrieta skond il-liġi ta' missierhom Carmelo Zerafa, u dan kif

[1] Dok. "C" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 8 tal-atti proċesswali.

jirriżulta mid-Dikjarazzjoni[3] Causa Mortis tat-13 ta' Ottubru tas-sena 1995. Bis-saħħa tal-eredita'[4] tal-imsemmi Guiseppe *sive* Joseph Zerafa, ir-rikorrenti Mary Rose Bugeja u Rita Farrugia akwsitaw is-sehem indiviż li kien jappartejni lil missierhom, mill-fond mertu dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti Maria Bellizzi akwistat is-sehem indiviż fir-rigward tal-fond *de quo*, wara l-mewt tal-imsemmija Maria Rosa Zerafa, u dana permezz tal-aħħar testment[5] tagħha tat-30 ta' Settembru tas-sena 1996, fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja. L-ulied ta' Vincenza Bellizzi, senjatament ir-rikorrenti Michael Bellizzi, Maria Bellizzi, Klementina Mifsud u Catherine Camilleri, akwistaw is-sehem indiviż li kien jappartjeni lill-ommhom, wara l-mewt tagħha, u dan kif jirriżulta mit-testment[6] tagħha tas-27 ta' Marzu tas-sena 1979. Ir-rikorrenti Rita Muscat, Carmelo Busuttil, Joseph Busuttil, Mary Camilleri, Spiridione Busuttul, Connie *sive* Maria Consolata Busuttil Fiorentino, Emanuel Busuttil, Julian Busuttil, Anthony Busuttil, Mark Busuttil u Maria Sammut huma s-suċċessuri fit-titolu tal-imsemmija Caterina Busuttil, u dan kif jirriżulta mill-aħħar testment[7] tagħha tat-3 ta' Diċembru tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius.

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-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

[3] Dok. "F" a fol. 20 tal-att proċesswali.
[4] Ara Dok. "K" a fol. 34 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "N" a fol. 43 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "P" a fol. 47 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "T" a fol. 60 tal-atti proċesswali.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond *de quo* jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimat Saviour Camilleri, bl-aħħar kera mħallsa kienet dik fl-ammont ta' mitejn u disa' ewro (€209) fis-sena. L-intimata, fir-risposta tiegħu, kif ukoll fid-dikjarazzjoni ġuramentata illi huwa ppreżenta bħala parti mit-test tal-mezzi, jikkonferma illi huwa jabita fil-fond mertu dawn il-proċeduri b'titolu ta' kera kif suġġetta għall-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li ilu jagħmel dan għal bosta snin.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Saviour Camilleri huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Saviour 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Saviour 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(6) 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 ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi Saviour Camilleri **ma jeċċedix** 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. 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 (*house of character*) fuq sular wieħed iżda b’livelli varji u baxxi, inkluż l-arja sovrastanti. Il-fond għandu faċċata ta’ ċirka 15.25 metru fuq Triq il-Mitħna, u għandu wkoll faċċata ta’ ċirka 8 metri fuq Triq il-Barrieri, iżda mingħajr aperturi. Il-fond għandu arja superfiċjali ta’ ċirca 140 metru kwadru. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

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 2022 fl-ammont ta’ erba’ mija u erbgħin elf ewro (€440,000).

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**[8]**,** 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:

[8] **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).

> *"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' tmien t'elef u tmien mitt ewro (€8,800) 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 l-Periti membru tal-Bord wettqu l-valutazzjoni relattiva waqt il-proċeduri odjerni.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi Saviour Camilleri (K.I. 1057144M) jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru tnejn (2) ġia numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq il-Mitħna, iż-Żurrieq, 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-intimat Saviour Camilleri għall-ammont ta' tmien t'elef u tmien mitt ewro (€8,800) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u 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.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur