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

Rikors Nru: 734/2021 LC

AUTORENTALS LTD (C326)

VS

MARTIN (K.I 72554M) U INEZ (K.I. 707356M) KONJUGI CAMILLERI

Illum, 01 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Autorentals Ltd (C 326) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimati Camilleri skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta il-kera għandha tiġi riveduta għal

ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-appartament numru wieħed u erbgħin (41) formanti parti l-blokka uffiċjalment mmarkata bin-numru għaxra (10), magħrufa bħala 'Kappara Court' ġewwa Triq il-Buqrajq, il-Kappara, San Ġwann mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti jiġu permessi jirriprendu l-pussess tal-fond fi żmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom il-jedd li jitolbu kera ogħla minn dik preżenti

Bl-ispejjeż kontra l-intimati in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-29 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika 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) u 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' Martin Camilleri (K.I. 72554M) u ta' Ineż Camilleri (K.I. 707356M) tal-11 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) huma ġew notifikati bil-proċeduri hawn fuq imsemmija u jaċċetaw illi s-soċjeta attriċi hija l-proprietarja tal-fond imsemmi fil-proċeduri u huma ilhom jokkupaw il-fond imsemmi b'titolu ta' kera sa mis-sena 1984 u presentament qegħdin iħallsu kera ta' €1960

kull sena; u (ii) huma qegħdin jesebixxu Nota ġuramentata a tenur tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 skond kif ordnati bid-Degriet tal-21 ta' Ottubru 2011 u jiddikjaraw li huma għandhom id-dritt lli jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru tas-sena 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 Robert Musumeci u l-Perit Joseph Saliba 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) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt[1] ta' akkwist tat-8 ta' Marzu tas-sena 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, is-soċjeta' attriċi akkwistat l-appartament numru wieħed u erbgħin (41) formanti parti mill-blokka uffiċċjalment immarkata bin-numru għaxra (10), magħrufa bħala 'Kappara Court' ġewwa Triq il-Buqrajq, il-Kappara, San Ġwann. Da parti tal-intimati, kif rifless fir-risposta tagħhom huma jagħrfu lis-soċjeta' attriċi bħala s-sid tal-fond imsemmi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif ddikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri huwa suġġett għall-kera li bdiet minn qabel is-sena 1995, u li ilu mikri lill-intimati Martin u Ineż Camilleri versu l-kera ta' erbgħin lira fix-xahar (Lm 40), liem kera ġiet awmentata għal mija tlieta u sittin ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (163.33) fix-xahar. Bħala konferma ta' dan, is-soċjeta' rikorrenti preżentat għadd ta' riċevuti[2] in sostenn ta' dan, liem riċevuti jikkonfermaw ħlasijiet magħmula mill-intimati fir-rigward tal-kera tal-fond mertu dawn il-proċeduri. In oltre', fl-affidavit[3] tiegħu, l-intimat Martin Camilleri jikkonferma illi huwa u martu ilhom jokkupaw l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri għal dawn l-aħħar erbgħin (40) sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess,

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 12 *et seq* tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 72 tal- tal-atti proċesswali.

il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Martin u Ineż 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' Martin Camilleri u Ineż 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' Martin Camilleri u Ineż 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 ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Martin Camilleri u Ineż Camilleri **ma jeċċedux** 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'residenza li tinsab fl-ewwel sular fomanti parti minn

kumpless residenzjali fuq ħames sulari. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 6.69 metri. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. Is-servizzi bħal 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 2021 fl-ammont ta' tlett mija u sittin elf ewro (€360,000).

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**[4]**,** 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

[4] **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).

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’ sebat elef u mitejn ewro (€7,200) 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. Jilqa’ t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-appartament numru wieħed u erbgħin (41) formanti parti minn blokka uffiċjalment immarkata bin-numru għaxra (10) magħrufa bħala “Kappara Court” ġewwa Triq il-Buqrajq, il-Kappara, San Ġwann, 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 Martin Camilleri u Ineż Camilleri għall-ammont ta’ sebat elef u mitejn ewro (€7,200) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lis-soċjeta’ rikorrenti 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.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur