BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 563/2021 LC

ANNA VELLA (K.I. 670053M),
CONCETTA MARTIN (K.I. 305739M) U
ELISABETH COPPINI (K.I. 623945M)

vs

JOHN CAMILLERI (K.I. 0782453M)

Illum, 17 ta' Marzu, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Anna Vella (K.I. 670053M), Concetta Martin (K.I. 305739M) U Elisabeth Coppini (K.I. 623945M) datat il-25 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna l-awment tal-kera tal-fond fuq imsemmi skond kif trid il-liġi u dan b'effett mill-1 ta' Ottubru 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subbizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat John Camilleri datata l-11 ta' Novembru 2021 fejn, sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa propens li jiġi sottomess għat-test tal-mezzi ai termini tal-Liġi u (ii) huwa persuna li jeħtieġlu l-protezzjoni soċjali ai termini tal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-27 ta' Ottubru 2021 fejn, sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iii) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi fil-verbal tad-29 ta' Novembru 2021 ġie dikkjarat illi r-rikors odjern sar ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-05 ta' Ottubru 2021, 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 Alistair Avallone u l-Perit Valerio Schembri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat John Camilleri huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mid-dikkjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Cauchi tal-4 ta' April 2006[1] ir-rikorrenti Concetta sive Connie Martin, Elizabeth Coppini u Anna Vella, lkoll aħwa Portanier, wirtu fi kwoti ndaqs bejniethom il-propjetà *de quo*, ossija d-dar bl-isem ta' 'Mont Clare', numru 66, Triq Norfolk, Sliema mill-poter ta' missierhom Henry Portanier, li ġie nieqes fit-13 ta' Diċembru 2005.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' dan l-Att ta' kompro-vendita, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament is-sidien tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l-quddiem.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jispjegaw illi huma jikru l-fond *de quo* lill-intimat, liema fond jinkludi l-bejt u parti mill-arja tal-post aġġjaċenti, bil-kera ta' €1,000 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Illi din l-allegazzjoni ma ġietx kontradetta mill-intimat u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Camilleri huwa tassew l-inkwilin tal-fond *de quo.*

[1] A fol. 45 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Camilleri, ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat John Camiller, 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(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.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat John 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 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'dar residenzjali mibnija fuq żewġ sulari bil-bejt. Il-fond huwa fi stat finished. Il-finituri huma stil antik però fil-maġġoranza tagħhom huma miżmumin fi stat kemmxejn tajjeb ta' manutensjoni. L-Istruttura tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u fil-maġġor parti minn soqfa bit-travi tal-ħadid u xorok. Fil-valutazzjoni tagħhom l-esponenti ħadu in konsiderazzjoni jekk jistax ikun hemm

żvilupp u peress li l-fond tat-terzi fuq kull naħa ta' din il-propjetà, għandu sula ogħla, b'hekk jidher li hemm possibilitajiet ta' żvilupp limitati.

Illi wara li l-periti ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu il-kondizzjoni tal-fond u l-ispejjez konnessi ma' xogħolijiet relatati għal upgrade tal-post biex jiġi livell għall-istandars imftixxija tal-lum, huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ, fuq is-suq ħieles mill-1 ta' Jannar 2021 hu ta' erbgħa mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

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**[2]**,** 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-età tal-intimat u l-mezzi tiegħu, il-Bord ser jawmenta l-kera għal 1.7% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar residenzjali *de quo.*

---

[2] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€7,650) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors tiegħu, ir-rikorrenti jitlob illi l-awment tal-kera jsir b'effett mill-1 ta' Ottubru 2021, ossija l-iskadenza li kien imiss wara li ġie ntavolat ir-rikors odjern.

Illi l-Bord ma jarax raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mid-dispożizzjoni tal-Artikolu 256 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan illi l-awment hawn orndat għandu jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza odjerna.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talba tar-rikorrenti billi jilqa' limitatament tali talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat John Camilleri lir-rikorrenti għal-ammont ta' sebat elef, sitt mija u ħamsin Ewro (€7,650) fis-sena u jordna lill-intimat John Camilleri iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn l-awent għandu jkollu effett mill-1 ta' Ottubru 2021 u jordna li l-awment hawn ordnat, jingħata b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

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

ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat