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

Rikors Nru: 674/2021 LC

ANTONIO CAMILLERI (K.I. 523236M)
IRIS CAMILLERI (K.I. 186536M)
JENNIFER FALZON (K.I. 156764M)
KRISTAL Ó GRIBÍN (K.I. 273281M)
NEIL CAMILLERI (K.I. 156187M)

vs

CARMELO SAMMUT CROSS (K.I. 0486931M)
PAULINE HELEN JOAN SAMMUT CROSS (K.I. 0053889M)
AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonio Camilleri, Iris Camilleri, Jennifer Falzon, Kristal Ó Gribín u Neil Camilleri fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross (K.I. 0053889M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street,

San Ġwann u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross (K.I. 0053889M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeċeidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Ġwann, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna illi f'każ illi l-intimati Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross (K.I. 0053889M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross datata l-11 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxew li (i) il-fond in kwistjoni ilu mikri għandhom għal aktar minn 50 sena u dan stante li huma daħlu jgħixu fil-fond cirka s-sena 1963; (ii) illi huma qed iħallsu kirja fl-ammont ta' €210 fis-sena pagabbli kull tlett xhur; (iii) illi huma qatt ma kienu moruzi fil-kera u dejjem ħallsu l-ammont kif rikjest mir-rikorrenti; (iv) illi r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera inkluż il-kera għall-iskadenza bejn l-1 ta' Ottubru tas-sena 2021 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021; (v) illi il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikkjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (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 skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 2021, l-intimati wettqu t-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 Vincent Buhagiar u l-Perit Arielle Agius 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 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;

Ikkonsidrat;

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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-21 ta' Ottubru 1966[1] jirriżulta li r-rikorrenti Antonio Camileri u d-defunt Alfred Camilleri akkwistaw il-fond *de quo* indiviżament bejniethom.

Illi b'testment redatt min-Nutar Dottor Francesca Borg nhar l-10 ta' Diċembru 2009,[2] id-defunt Alfred Camilleri u martu Mary Camilleri istitwew lil xulxin bħala werrieta universli u padruni assoluti tal-propjetà tagħhom lil xulxin iżda f'każ ta' premorjenza, is-sehem rispettiv tagħhom għandu jiddevolvi fuq uliedhom Ian Camilleri u Jennifer Falzon.

[1] Dok 'A' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok 'B' a fol. 8 tal-atti proċesswali.

Illi mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikata min-Nutar Dottor Michael Joseph Galea nhar it-2 ta' Settembru 2015[3] jirriżulta li Alfred Camilleri ġie nieqes fl-20 ta' Marzu 2015 u li Mary Camilleri wirtet il-kwart indiviż mill-propjetà *de quo* appartenenti lil Alfred Camilleri.

Illi fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ddikjaraw illi Mary Camilleri ġiet nieqsa fit-30 ta' Settembru 2020 u li l-wirt tagħha ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq ir-rikorrenti Jennifer Falzon, u in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fuq l-aħwa Kristal Ó Gribín u Neil Camilleri stante li binha Ian Camilleri ppremorieha. Ġie ddikjarat ukoll mir-rikorrenti fir-rikors promotur illi l-wirt tad-defunta Mary Camilleri għadu ma ġiex denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni stante illi fid-data fiha r-rikors promotur ġie preżentat ma kinitx għadha għaddiet sena mill-mewt tal-imsemmija Mary Camilleri.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija u d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti, u għalhekk abbażi tal-istess atti u dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimati għal skop residenzjali bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210.00) fis-sena, u ilu mikri lill-intimati qabel is-sena 1965. Ir-rikorrenti jispjegaw illi l-kera kienet fis-somma ta' Lm30.00 fis-sena.

---

[3] Dok 'C' a fol. 11 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Carmelo Sammut Cross u Pauline Helen Joan Sammut Cross <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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 terran, u l-aċċess għall-propjeta' huwa minn Triq Sant' Antnin fejn hemm il-bieb tal-blokk li jagħti għall-komun fejn hemm ħames residenzi. Il-propjeta' tinkludi wkoll 1/5 tal-

arja u l-bejt. Il-komun m'għandux sistema ta' lift. Il-propjeta' għandha *site area* ta' madwar 108 metri kwadri. Il-kostruzzjoni tal-post tinsab fi stat adekwat ta' manutenzjoni, iżda hemm dħul ta' ilma minn taħt l-art fil-kurutur, kif ukoll minn naħa ta' terzi fil-ħitan tal-*Living/Dining*. Fil-kamra tal-banju, ix-xibka tal-ħadid tal-istruttura hija esposta, u hemm ukoll ċaqliq tal-madum fl-art tal-kurutur. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha tad-dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni salv illi s-sistema tad-dawl teħtieġ modernizzar, jew mhux *overhaul* totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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**[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*

[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).

> *jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross (K.I. 0053889M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Ġwann u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz numru 132, Leonard Court, Flat 1, St. Anthony Street, San Ġwann għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmelo Sammut Cross (K.I. 0486931M) u Pauline Helen Joan Sammut Cross

(K.I. 0053889M) għall-ammont ta' erbat' elef, disa' mija u ħamsin ewro (€4,950) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur