BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 597/2021 LC

MONICA MAGRO (K.I. 193553M) U
CARMEN HOULTON (K.I. 812950M)

vs

CARMELO CAMILLERI (K.I. 75159M);

L-AWTORITA’ TAD-DJAR

BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 18 ta’ Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Monica Magro u Carmen Houlton fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimat għall-fond bl-indirizz numru 6 (ġja 28) Triq Ċensu Borg (ġja qabel Duke of York Street) Ħamrun waqt il-pendenza tas-smigħ ta’ dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69;

II. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond 6 (ġja 28), Triq Ċensu Borg (ġja qabel Duke of York Street) Ħamrun, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimat u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

IV. F'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera liema kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti bħala sidien tal-fond 6 ġja 28, Triq Ċensu Borg, Ħamrun, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-kwalunkwe proċeduri pendenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo Camilleri datata l-1 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa li (i) huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 6, Triq Ċensu Borg, Ħamrun taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi; (ii) illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi; (iii) illi huwa għandu mezzi limitati u huwa m'għandux kapital u wisq anqas immobbli u għalhekk huwa għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tiegħu u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament; (v) illi l-esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma għandux jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Ottubru 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 jeżebixxu 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-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 illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru, 2021, l-intimat wettaq 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Rene Cutajar 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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom, jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond bl-indirizz numru 6 ġia 28, Triq Ċensu Borg, ġia Duke of York Street, il-Ħamrun, u dana abbażi tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[1]. Minn dan il-Kuntratt jirriżulta li l-fond *de quo* ġie assenjat lil Anthony Bezzina, li huwa missier ir-rikorrenti. Anthony Bezzina ġie nieqes fit-12 ta' Novembru 1980 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu[2].

Permezz tat-testement unica charta tal-15 ta' Marzu 1976[3] fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, l-imsemmi Anthony Bezzina u martu Mary Bezzina istitwew liż-żewġ uliedhom, dak iż-żmien Carmen u Monica aħwa Bezzina fi kwoti indaqs bejniethom bħala eredi universali propjetarji u padruni assoluti ta' ġidhom kollu[4].

Ir-rikorrenti preżentaw ukoll vera kopja ta' ledger ta' kirjiet perċepiti fir-rigward ta' dan il-fond sa mis-sena 1981 sal-2012[5]. Dawn il-fatti ġew kollha kkonfermati bil-ġurament mir-rikorrenti Monica Magro permezz ta' affidavit tagħha[6].

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

[1] Dok 'MM 1' a fol. 4 tal-atti proċeswali.
[2] Dok 'MM 2' a fol. 39 tal-atti proċeswali.
[3] Dok 'MM 5' a fol. 43 tal-atti proċeswali.
[4] Ara t-tmien artikolu tal-imsemmi testment a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[5] Dok 'MM 7' a fol. 50 tal-atti proċesswali.
[6] Dok 'SM 1' a fol. 66 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond jinsab mikri preżentament lill-intimat għal skop residenzjali bil-kera ta' €209.63, jew somma oħra verjuri fis-sena. Ir-rikorrenti jispjegaw illi dan il-fond kien oriġinarjament ġie mikri lil Emmanuel Camilleri, li jiġi missier l-intimat, u li mal-mewt tiegħu l-intimat wiret tali kirja. Mill-ledger ippreżentat mir-rikorrenti[7] jirriżulta li Emmanuel Camilleri baqa' jħallas il-kera sas-sena 2000 u l-intimat Carmel Camilleri beda jħallas il-kera hu mill-2001 'l-quddiem. In oltrè, l-intimat stess fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni.

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 Carmelo Camilleri, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmelo 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Carmelo Camilleri, 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.

[7] Dok 'MM7' a fol. 50 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmelo 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'dar b'żewġt ikmamar tas-sodda, fuq żewġ sulari. Il-fond jinsab f'waħda mit-toroq li tagħti għal triq arterjali, Triq il-Kbira San Ġużepp, viċin ħafna tal-knisja parrokjali tal-Ħamrun. Il-fond għandu 'site footprint' ta' ċirca 42 metri kwadri u faċċata ta' ċirca 3.8 metri. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba, filwaqt li l-finituri huma qodma iżda użabbli. Jirriżulta illi d-differenzi fil-metodu tal-bini tal-kmamar ta' wara jindikaw illi saru alterazzjonijiet riċenti. Fid-dawl tal-fatt illi ma nstabu ebda permessi addizzjonali tal-ippjnar, jidher li l-fond mhux mibni skond il-permessi meħtieġa, tant li l-kċina tieħu d-dawl minn bitħa li hija żgħira wisq u għalhekk jirriżulta li l-fond mhux konformi mal-provvisti tal-Avviż Legali 227 tal-2016, Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanita').

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' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

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**[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:

> *"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, 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' tlett elef, u sittin ewro (€3,060) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel talba tagħha, ir-rikorrenti qed jitlobu żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema sub-artikolu jistipola:

> *"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu; "*

[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).

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma "jista'" akar milli "għandu" u jista' jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ de quo, il-Bord iqis li jekk jittieħed kont tal-valur tal-propjetà *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolat il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m'hijiex ġustifikata u għandha b'hekk tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba rigwardanti l-awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz numru 6 (ġja 28) Triq Ċensu Borg (ġja qabel Duke of York Street) Ħamrun 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-intimat Carmelo Camilleri għall-ammont ta' tlett elef, u sittin ewro (€3,060) fis-sena u jordna lill-istess intimat Carmelo Camilleri iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur