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

Rikors Nru 830/2021 LC

MARK CINI (629159M)
NOEL CINI (730960M)
MICHAEL CINI (371664M)
BĦALA NUDI PROPRJETARJI U OMMHOM
MARIA STELLA CINI (508231M) BĦALA UŻUFRUTTWARJA

VS

CARMEN CAMILLERI (K.I. 32833M)

Illum, 19 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mark Cini et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond l-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. F'każ li dan il-Bord isib l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-mezzanin 72, Triq Azzopardi, Marsa;

b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-mezzanin matul l-imsemmi perjodu;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata għar-rigward tal-mezzanin 72, Triq Azzopardi, Marsa, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fil-preżent, u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenza kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond;
(ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Joseph Cini; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (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 r-risposta ta' Carmen Camilleri tal-14 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi l-inkwilina Carmen Camilleri hija llum persuna anzjana u ilha għomorha tirrisjedi fil-fond mertu ta' din l-istanza u għandha mezzi limitati, hekk kif ser jiġi mressaq fil-proċeduri odjerni;

2. Illi l-esponenti taqbel ma' żieda fil-kera sakemm din tkun waħda raġonevoli u li tkun tista' tħallas, anke bl-għajnuna tas-sussidji mill-Awtorita' tad-Djar;

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-fond sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u l-valur lokatizju u l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Allura, jekk dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tiġdid tal-Kirja maħruġa minn l-Artikolu 1622A tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan stante illi m'għandha l-ebda dħul jew kapital li jissupera il-limitu stabbilit fil-liġi u għaldaqstant, l-intimata hija persuna li timmerita l-

protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita’ tagħha;

5. Illi bla ħsara għas-suespost, l-esponenti tirrileva li ż-żieda ta’ 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera m’għandiex teċċedi tali ammont u allura tali liġi qiegħda solament tindika il-massimu taż-żieda li tista’ tiġi imposta u mhux il-minimu. Għalhekk, tenut iċ-ċirkostanzi tal-esponent, dan l-Onorabbli Bord m’għandux japplika ż-żieda massima fil-kirja.

6. Illi in vista tas-suespost, it-talba għax-xoljiment tal-kirja u l-vakazzjoni tal-fond huma eċċessivi u għalhekk m’għandhomx jiġu milqugħa.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tat-23 ta’ Novembru 2021 fejn 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, Roderick Spiteri u Elena Borg Costanzi, senjatament 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Atti ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone fit-30 ta' Novembru 2012 il-fond *de quo* kien jappartjeni lil Joseph Cini, ossija r-raġel ta' Maria Stella Cini u missier ir-rikorrenti l-oħra. Illi l-imsemmija Maria Stella Cini hija l-użufruttwarja tal-imsemmija propjetà filwaqt li r-rikorrenti l-oħra huma s-sidien tan-nuda propjetà.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*;

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* huwa mikri lill-intimata bil-kera ta' €214 fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Settembru bil-quddiem. Illi da parti tagħha, l-inkwilina tiddikjara illi ilha għomorha tgħix f'dan il-fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi hija stess tikkonferma li hija l-inkwilin ta’ dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Carmen Camilleri kkalkolat 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-intimat, 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-intimata Carmen Camilleri ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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'first floor maisonette bil-bejt u l-arja sovrastanti tiegħu. Il-propjetà għandha finituri antiki però hija f’kondizzjoni tajba għall-abitazzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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**[1]**,** 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-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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

---

[1] **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).

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 72, qabel 62, Triq Azzopardi, Marsa 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-intimata Carmen Camilleri għal-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fi-sena u jordna lill-intimata Carmen Camilleri tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità 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