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

Rikors Nru: 647/2022 LC

JOSEPH GRIMA (K.I. 982547M);
MARIA CONCETTA TONNA SIVE ĊETTINA (K.I. 1033946M);
RITA FALZON (K.I. 681150M);
KATHLEEN BUĠEJA (K.I. 184086M);
SHERRESE VELLA (K.I. 280181M)

VS

IVAN CAMILLERI (K.I. 111567M) U
L-AWTORITA TAD-DJAR BĦALA AMICUS CURIAE

Illum, 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Grima (K.I. 982547M); Maria Concetta Tonna sive Ċettina (K.I. 1033946M); Rita Falzon (K.I. 681150M); Kathleen Buġeja (K.I. 184086M) u Sherrese Vella (K.I. 280181M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-intimat Ivan Camilleri huwa l-inkwilin tal-fond bin-numri uffiċjali 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, Malta;

II. In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Ivan Caruana skond l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. Fl-eventwalita’ li dan l-Onorabbli Bord isib li l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat Ivan Camilleri li joqgħod fil-fond bin-numru 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, Malta;
(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat inkwilin li jirrisjedi fil-fond bin-numru uffiċjali 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, Malta, li skond l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxjaħ battal u f’kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
(c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond fl-indirizz imsemmi fuq, matul l-imsemmi perjodu.

IV. Fl-eventwalita li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-inkwilin intimat lir-rikorrenti mill-ewwel skadenza ta’ kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta’ din il-kawża u ċioe’ l-fond bin-numru uffiċjali 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, Malta, għal ammont li skond il-liġi jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-

intimat jħallas il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimat tiġi kkundannat tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

V. Fl-eventwalita ukoll li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluż l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta' snin, li jżomm il-fond fi stat tajjeb u skond l-użu li għalih ġie mikri lilu, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtoriżazzjoni tas-sidien; u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' minn issa nġunt in subizzjoni u b'riserva għall-azzjoni oħra kompetenti inkluż għad-danni jekk dan ikun il-każ.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Ivan Camilleri (K.I. 111567M) tal-20 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) l-atturi jridu, qabel xejn, jipprovaw lil dan l-Onorabbli Bord it-titolu tagħhom sabiex jipprovaw illi huma s-sidien (jew l-uniċi sidien) tal-fond in kwistjoni; (ii) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tat-tieni talba tal-atturi, l-esponent, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jikkwalifika u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-istess Ordinanza, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' din il-kawża; (iii) illi fil-mertu tal-istess talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qegħdin jippretendu t-talbiet fuqha l-atturi tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Liġi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (iv) illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont l-eta', id-diżabilita u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti intimat; (v) illi di piu, l-esponent dejjem ottempra ruħu mal-obligazzjonijiet tiegħu qua inkwilin, inkluż dak li jirrigwarda l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-proprjeta fi stat tajjeb; (vi) illi fil-mertu tal-istess talba, għandu jingħad illi l-pussess tal-esponenti huwa wieħed leġittimu u għalhekk huwa ma jistax jiġi żgumbrat meta jipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti mil-Liġi. Huwa għalhekk illi

jsegwi li din it-talba tal-atturi hija legalment u fattwalment insostenibbli, u għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha; (vii) illi fir-rigward il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors għandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilin; (viii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma għandux fond alternattiv fejn jista' jirrisjedi, u l-unika dar ta' residenza tiegħu hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera u (ix) illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022, 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 Etienne Fenech u l-Perit Valerio Schembri, 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) 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 jiddikjaraw fir-rikors promotur illi il-fond mertu dawn il-proċeduri kien jappartjeni lil Ġemma Grima, illi ġiet nieqsa[1] nhar it-22 ta' Lulju tas-sena 2021. Bis-saħħa tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis[2] tat-3 ta' Novembru tas-sena 2021, fl-atti tan-Nutar Dottor Ruth Antoinette Antoncich, ir-rikorrenti akkwistaw il-propjeta' mertu dawn il-proċeduri, f'sehmiet varji.

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 r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif jirriżulta mill-ftehim[3] tal-14 ta' Ottubru tas-sena 1987, Margherita Agius, l-aventi kawża tar-rikorrenti, kienet ikkonċediet il-fond mertu dawn il-proċeduri lill-intimat Ivan Gatt, b'titolu ta' kera. Fid-deposizzjoni[4] tiegħu, mogħtija fis-seduta tad-29 ta' Marzu 2023, l-intimat Ivan Gatt jikkonferma illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* sa mill-14 ta' Ottubru tas-sena 1987. In oltre', bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tiegħu, l-intimat preżenta kopja ta' għadd ta' ċedoli rappreżentanti ħlasijiet ta' kirjiet ta' skadenzi varji fir-rigward fond mertu dawn il-proċeduri, depositati minnu taħt l-awtorita' tal-Qorti.

---

[1] Kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha; Dok "A" a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "01" a fol. 12 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "11" a fol. 38 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 61 et seq tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-deposizzjoni tiegħu stess u d-dokumenti minnu sottomessi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Ivan Camilleri, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Ivan 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Ivan 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilin Ivan Camilleri huwa persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-inkwilin ma jeċċedix dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Ivan Camilleri **ma jeċċediex** 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 minn *townhouse* bin-numri 97 u 98, ġewwa Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tat-travi tal-ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ liema servizzi jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni. Il-finituri huma fi stat passabbli għalkemm hemm postijiet fejn hemm il-ħtieġa ta' attenzjoni.

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 2022 fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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**[5]**,** 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:

[5] **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).

> *"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' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnu fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

Ikkonsidra;

Illi fil-ħames talba, ir-rikorrenti jitlobu li dan il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet fuq din il-kirja, fosthom awment suċċessiv li jseħħ wara numru ta' snin, li jżomm il-fond fi stat tajjeb u skond l-użu li għalih ġie mikri lilu, kif ukoll li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi u li ma jistax jagħmel tibdil strutturali

fil-fond mingħajr l-awtoriżazzjoni tas-sidien; u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimat.

Illi l-kondizzjonijiet li r-rikorrenti qed titlob li jiġu imposti diġà jeżistu fuq din il-kirja ex lege. Filfatt, l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti lil sid il-kera l-fakoltà li jadixxi lil dan il-Bord u jitlob il-ħall tal-kera fl-eventwalità li l-inkwilina ċċedi jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu, jew tuża l-fond għal skopijiet oħra ħlief għall-iskop lil għaliħ ikun ġie konċess . Di più, l-Artikolu 1540, 1541 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw id-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond filwaqt li l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti wkoll dawk iċ-ċirkostanzi li fihom ir-rikorrenti jistgħu jerġgħu jadixxu lil dan il-Bord għall-awment tal-kera.

Illi b'hekk, il-Bord ma jarax li għandu jakkolji din it-talba tar-rikorrenti.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Ivan Camilleri huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru uffiċjali 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla, Malta.

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 97 u 98, Triq Pietru Pawl Caruana, Bormla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Ivan Camilleri għall-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* 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.

5. Jiċħad il-ħames talba stante li din il-kirja hija regolata bil-kondizzjonijiet imposti mil-liġi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur