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

Rikors Nru: 685/2022 LC

JOSEPH PISANI
(K.I. 622142M)

VS

GAETANO CAMILLERI (K.I. 650758M)
MARY JOSEPHINE SIVE MARIA CAMILLERI (K.I. 560858M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Pisani fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Gaetano Camilleri (K.I. 650758M) u Mary Josephine sive Maria Camilleri (K.I. 560858M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundanna lill-inkwilini intimati Gaetano Camilleri (K.I. 650758M) u Mary Josephine sive Maria Camilleri (K.I. 560858M) jibdew iħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-14 ta' Ottubru, 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 tal-2021 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-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-inkwilini jissodisfaw 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 tal-intimati Gaetano Camilleri (K.I. 650758M) u Mary Josephine sive Maria Camilleri, fejn sommarjament, eċeppew illi: (i) hekk kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti konjuġi Camilleri jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandhom jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni u ċioe l-fond bin-numru 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, taħt titolu ta' kirja; (ii) fi kwalsiasi każ u b'riferenza għat-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, kwalunkwe żieda fil-kera semmai hija fid-deskrizzjoni ta' dan l-Onorabbli Bord u dan hekk kif jipprovdi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u (iii) illi in oltre mas-suespost, l-esponent jiġbed l-attenzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti illi fir-rikors promotur, għal xi raġuni mhux magħrufa, ir-rikorrent indika erronjament l-inkwilini bħala "Mario Role" u "Mary Edith Role" minflok "Gaetano Camilleri" u "Mary Josephine sive Maria Camilleri".

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 2022, 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, senjatament il-Perit Alistair Avallone u l-Perit Stephanie Cassar, ippreżentaw 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-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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjara illi huwa l-propjetarji tal-fond dekontrollat 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa. Bis-saħħa tat-testment[1] tal-15 ta' Frar tas-sena 1971, ir-rikorenti flimkien ma' ħutu, kien akkwista il-fond mertu dawn il-proċeduri, u dana wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu, Anthony u Mary Pisani, li mietu fit-18 ta' Diċembru tas-sena 1979 u fis-17 ta' Awwissu tas-sena 2003. Bis-saħħa ta' żewġ kuntratti tas-17 ta' Marzu 2020[2] u tad-19 ta' Mejju tas-sena 2022[3], fl-atti tan-Nutar Francesca Micallef Sammut, ir-rikorrenti akkwista sehem ħutu mill-fond *de quo,* ossia mingħand Fulda Pisani, armla minn ħuh Louis Pisani u mingħand Albert Debono, l-armel ta' oħtu mejta Marion Debono.

[1] Dok. "B" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 14 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-iskrittura[4] tal-15 ta' Marzu tas-sena 1982, Gaetano Camilleri ingħata b'titolu ta' lokazzjoni il-fond numru 2, Pisani Court, Zerafa Street, Marsa, minn Mary Pisani, *ossia* omm ir-rikorrenti Joseph Pisani. In oltre', skond ma jirriżulta miċ-ċertifikat li jġib in-numru 4872/1971[5], il-fond huwa wieħed dekontrollat, u ilu hekk dekontrollat sa mit-30 ta' Lulju tas-sena 1971.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokuementi minnu preżentati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi),

[4] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "E" a fol. 20 tal-atti proċesswali.

jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri **ma jeċċedux** 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 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular (*first floor*) fi blokka ta' erba' appartamenti, b'żewġ appartamenti kull sular. Il-fond għandu wkoll id-dritt tal-użu tal-arja tal-bejt fit-tielet sular (*third floor*). Il-fond huwa fi stat *finished*, u l-finituri eżistenti tal-appartament huma f'kondizzjoni tajba.

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' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€135,000).

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**[6]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) 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 Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri huma l-inkwilini tar-

[6] **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).

rikorrenti fil-fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 256/2, Pisani Court, Triq Stiefnu Zerafa, Marsa 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-intimati Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri għall-ammont ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) fis-sena.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-intimati Gaetano Camilleri u Mary Josephine sive Maria Camilleri jħallsu lir-rikorrenti 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.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur