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

Rikors Nru: 951/2021 LC

CARMEN BORG
(K.I. 1058445M)

vs

VINCENT ZAMMIT
(K.I. 295558M)

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmen Borg (K.I. 1058445M) datat l-24 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-

iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat, JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna it-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa hu nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi l-attriċi għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħha; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (v) illi l-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 ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-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 tal-intimat Vincent Zammit datata il-11 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilu b'titolu ta' subutili dominju temporanju u wara taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (iii) illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti hija ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera; (iv) illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (v) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri; (vi) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġett għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (vii) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimat; (viii) illi kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li jista' jordna dan il-Bord tista' issir gradwalment; (ix) illi l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali sabiex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021 u tal-04 ta' Jannar 2022 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 Robert Vella u l-Perit Valerio Schembri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom kif ukoll wieġbu għal domandi ta' kjarifika magħmula mir-rikorrenti;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 jitolob 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis tal-4 ta' Lulju 1985,[1] il-fond bin-numru uffiċjali 117, apartament numru tlieta (3) fi Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, ġie assenjat fl-intier tiegħu lil Alfred Borg, ir-raġel tar-rikorrenti. L-imsemmi Alfred Borg ġie nieqes fit-2 ta' Lulju, 2019, u bis-saħħa tal-att ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-28 ta' Jannar 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Elsa Debono,[2] u l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali u korretorju tal-15 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar

[1] Ara dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

Dottor Elsa Debono,[3] ir-rikorrenti akkwistat l-intier tal-fond in kwistjoni.

Illi permezz tal-aħħar testment tiegħu, senjatament it-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tat-12 ta' Ottubru 2012,[4] l-imsemmi Alfred Borg nnomina lir-rikorrenti Carmen Borg bħala eredi universali tiegħu.

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

Ikkonsidra;

Fl-affidavit tagħha,[5] ir-rikorrenti tispjega li fis-sena 1965, id-defunt żewġha Alfred Borg flimkien ma' ommu u ħutu kienu ikkonċedew dan il-fond lil ċertu Albert Bartolo b'titolu ta' ċens temporanju, sas-sena 1987. Hi tkompli tispjega li sussegwentement il-fond kien ġie rekwiżizzjonat sal-2003 u s-Segretarju tad-Djar ta dan il-post lill-intimat Vincent Zammit. Bis-saħħa tal-kuntratt datat 8 ta' Settembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis,[6] l-intimat Vincent Zammit fil-fatt akkwista l-fond *de quo*,b'titolu ta' subutili dominju temporanju għall-perjodu li kien għad fadal ta' sbatax-il sena mill-1 ta' April 1965. Ir-rikorrenti tikkonferma fl-affidavit tagħha, illi mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-intimat u martu baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kera, u fil-preżent jirrisjedi l-intimat waħdu fil-fond stante illi huwa legalment separat minn martu. Il-kopja taċ-ċedola numru 2730/21, fl-ismijiet Vincent Zammit vs

[3] Ara dok "Ċ" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "C4" a fol. 22 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok 'F' a fol, 31 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok 'D' a fol. 27 tal-atti proċesswali.

Carmen Borg et,[7] fir-rigward tal-pejodu ta' bejn l-1 ta' Ottubru 2021 sal-31 ta' Diċembru 2021, tikkonferma ir-relazzjoni lokatizja eżistenti bejn il-partijiet.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-atti u d-dokumenti appena imsemmija, kif ukoll mid-dikjarazzjoni tal-intimat stess fir-risposta tiegħu meta huwa jiddikjara illi huwa jgawdi titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Vincent Zammit huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Vincent Zammit, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Vincent Zammit, 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.

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.

---

[7] Ara Dok "E" a fol. 30 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Vincent Zammit 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 12B (5) tal-Kap. 69 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 jikkonsisti f'appartament internament immarkat bin-numru 3, formanti parti mill-blokka bin-numru 117, Triq Manuel De Vilhena, Gżira. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ liema servizzi jinsabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-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 f'Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

Illi l-periti żammew ferm ma din il-valutazzjoni anke fil-kjarifiċi li għamlu sussegwenti għar-rapport peritali tagħhom.

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

[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).

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 ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-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 benefikati.

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 li t-Test tal-Mezzi tal-intimat Vincent Zammit twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat Vincent Zammit jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' it-tielet talba, jordna it-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva u jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru mija u sbatax (117) appartament numru tlieta (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, 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-intimat Vincent Zammit għal-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena u jordna lill-istess intimat Vincent Zammit sabiex iħallas rikorrenti, il-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-intimat u tal-Awtorita' 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur