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

Rikors Nru: 340/2021 LC

MICHAEL ZAMMIT (K.I. 520370M)
TONIO ZAMMIT (K.I. 387869M)
CARMEN MIFSUD (K.I. 0721561M)
JOSEPH ZAMMIT (K.I. 0472267M)
PAULA MICALLEF (K.I. 0120273M)

vs

JOSEPH FALZON (K.I. 522351M)
LI PERMEZZ TA' NOTA PPREŻENTATA NHAR
L-20 TA' MARZU 2023 L-ATTI ĠEW ĊEDUTI
FIL-KONFRONT TIEGĦU.

U

FALZON MARY ROSE (K.I. 659252M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 20 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Michael Zammit (K.I. 520370M), Tonio Zammit (K.I. 387869M), Carmen Mifsud (K.I. 0721561M), Joseph Zammit (K.I. 0472267M) u Paula Micallef (K.I. 0120273M) datat il-15 ta' Lulju

2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' l-intimati Falzon li 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020 u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikkjara u jiddeċiedi li, ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond li jinsab "JoeMary" Triq Dragun, Ħal-Qormi, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Falzon jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimati Falzon ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u migħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-03 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċu tal-fond; (ii) ir-rikorrenti għandhom jippreżentaw il-causa mortis tad-defunti Michael Zammit u Nazzareno Zammit; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa 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-intimati Joseph Falzon u Mary Falzon tal-20 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi *in linea preliminari* u bla preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi l-kera mħallsa mill-intimati hija waħda ġusta;

3. Illi fil-mertu wkoll u pla preġudizzju għas-suespost, jingħad li żgur mhux forsi, l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-

istess test u għalhekk ir-raba' talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

4. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-intimati fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjni tal-Bord li jordna u li tali kera awmentata għandha tibda titħallas b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qegħdin jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża u dan iżjed u iżjed għaliex l-ebda interpelazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Awwissu, 2021, l-intimati wettqu 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 Stephanie Cassar u l-Perit Josianne Vassallo ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-nota tar-rikorrenti li permezz tagħha ċedew l-atti odjerni fir-rigward ta' Joseph Falzon iżda żammew ferm it-talbiet tagħhom fir-rigward tal-partijiet l-oħra;

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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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-intimati Falzon humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-*causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Antoine Agius nhar is-16 ta' April 2012[1] ir-rikorrenti Michael Zammit kien deher f'ismu propju kif ukoll f'isem ommu Rosanna Zammit. F'dik il-*causa mortis* kien ġie ddikkjarat li b'testment datat l-4 ta' Settembru 2003, id-*decuius* Nazzareno Zammit, kien ħalla lil martu Rosanna Zammit fi piena propjetà kwart indiviż tal-wirt tiegħu u innomina uniku eredi lil ibnu, r-rikorrenti Michael Zammit, diversi propjetajiet immobbli, fosthom "*h, Kwart indiviz tal-fond urban numru tnejn u sittin (62), Triq id-Dragun, Ħal-Qormi*"[2].

Illi mill-*causa mortis* ta' omm ir-rikorrenti Michael Zammit, senjatament Rosanna Zammit, ippublikata min-Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento nhar it-03 ta' Settembru 2021[3] ġie ddikjarat illi d-decuius istitwiet lir-Rikorrenti Michael Zammit bħala l-eredi universali u padrun assolut tal-ġid kollu tagħha, fosthom *"(xii) il-ħamsa minn sittax (5/16) porzjon indiviż tal-fond terran bin-numru stradali tnejn u sittin (62) fi Triq id-Dragun, Ħal-Qormi.*[4]"

Illi mis-sunt magħmul għall-finijiet tar-reġistrazzjoni ta' Insinwa mar-Reġistru Pubbliku[5] jirriżulta li fit-23 ta' Jannar 2015, fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, ir-rikorrenti l-oħra Carmen Mifsud, Paola Micallef, Anthony Zammit u Joseph Zammit għamlu d-debita dikkjarazzjoni *causa mortis* ta' missierhom, id-*decuius* Michael Zammit. Illi minn din id-dikjarazzjoni jirriżulta illi d-decuius ħalla bħala eredi universali lil martu Luigia Zammit, iżda li rrinunzjat għall-wirt fit-13 ta' Marzu 2014. Illi minn dan is-sunt jirriżulta li d-decuius kien jipposjedi "*j. Kwart indiviz tal-fond urban numru tnejn u sittin (62), Triq id-Dragun, Ħal-Qormi, mikrija lil terzi*"[6]. Illi b'hekk, dan il-

[1] Dok "A" anness mar-rikors promotur.
[2] Ara para.g h, a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "Ċ", a fol 31 tal-atti proċesswali.
[4] Ara para. (xii) a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "B" anness mar-rikors promotur.
[6] Ara para. J a fol. 11 tal-atti proċesswali.

kwart sehem indiviz għadda direttament għand dawn l-imsemmija rikorrenti.

Illi mill-*causa mortis* ta' omm dawn l-istess rikorrenti, senjatament Luigia Zammit, ippublikata min-Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento nhar l-20 ta' Settembru 2021[7] ġie ddikkjarat illi d-*decuius* istitwiet lill-imsemmija rikorrenti bħala l-eredi universali u padruni assoluti tal-ġid kollu tagħha, fosthom *"(vii) il-kwart (1/4) indiviż porzjon indiviż tal-fond terran bin-numru stradali tnejn u sittin (62) fi Triq id-Dragun, Ħal-Qormi.*[8]"

Illi mid-dokumenti eżebiti fir-rigward tat-titolu tal-propjetà, jirriżulta li r-rikorrenti Michael Zammit wiret 3/8 sehem indiviż tal-propjetà *de quo* mill-poter ta' missieru id-*decuius* Nazzareno Zammit u r-rimanenti 5/8 sehem indiviż mill-poter ta' ommu id-*decuius* Rosanna Zammit. Da parti tagħhom, ir-rikorrenti l-oħrajn Carmen Mifsud, Paola Micallef, Anthony Zammit u Joseph Zammit wirtu ¼ sehem indiviż tal-propjetà *de quo* mill-poter ta' missierhom id-decuius Michael Zammit (peress li ommhom Luigia Zammit irrinunzjat għal dan il-wirt) u s-sehem rimanenti ta' ¼ sehem indiviż tal-propjetà *de quo* mill-poter ta' ommhom, id-*decuius* Luigia Zammit.

B'hekk, fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-Awtorità tad-Djar u mill-intimati Falzon, il-Bord huwa sodifatt li r-rikorrenti huma sidien tal-kera tal-fond *de quo* u għandhom il-kapaċità proċesswali li jmexxu 'l-quddiem it-talba preżenti.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati minn qabel is-sena 1995 bil-kera miżera ta' €820

---

[7] Dok "Ċ", a fol 51 tal-atti proċesswali.
[8] Dok "Ċ", a fol 54 tal-atti proċesswali

fis-sena. Illi da parti tagħha, l-intimata tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina tal-fond *de quo*. B'hekk, abbażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata hija huma effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Rose Falzon, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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(5) 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 l-intimata Mary Rose Falzon **ma teċċedix** 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-propjetà "Joe Mary House", Triq id-Dragun, Ħal-Qormi jikkonsisti f'terran li ilu mibni inqas minn 50 sena. Huwa fi stat tajjeb ta manutensjoni. Il-periti jikkummentaw, madanakollu, li l-fond ma jitqiesx li joffri opportunità oltre ta' żvilupp[9].

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw l-fatturi li jikkonsistu: (i) mit-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; (ii) l-istat ta' manutensjoni u l-finituri; (iii) il-lok ta' fejn tinstab il-propjetà; (v) il-fatt li l-fond m'għandux potenzjal oltrè ta' żvilupp u (vi) propjetajiet simili fis-suq (*property comparables*) huma tal-fehma illi l-valur tas-suq tal-fond *de quo* jammonta ghal €200,000 (mitejn elf Ewro).

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**[10]**,** 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"*

[9] Ara l-paragrafu 3 tar-rapport peritali.
[10] **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 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' erbat' elef Ewro (€4,000) fis-sena

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 wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' "JoeMary", Triq Dragun, Ħal-Qormi, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata Mary Rose Falzon tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera awmentata ta' €4,000 fis-sena b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilina, stante li hija tissodisfa il-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata tal-Awtorità intervenuta sa fejn huma inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur