BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 676/2021 LC

FRANCO BUTTIGIEG (K.I. 139463M), ALESSANDRA KIRKPATRICK (K.I. 156559M), MARIA BORG COSTANZI (K.I. 561260M), ANNA BUTTIGIEG (K.I. 92835M), MARIA DOLORES SIVE DORIS LUCIA (K.I. 741630M), MARISA PORTELLI (K.I. 621353M), ANNA LUCIA (K.I. 332856M), MARIA AGIUS (K.I. 0393682M) U MARCO LUCIA (K.I. 406891M), PATRIZIA GAUCI (K.I. 391768M), LILIAN WARRINGTON (K.I. 723761M) U MARIELLA LUCIA (K.I. 371274M), MICHELE LUCIA (K.I. 183201L) U ANDREA LUCIA (K.I. 279099L)

VS

GIOVANNA ZAMMIT (K.I. 266436M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 13 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimata Camilleri [recte: Zammit] hija l-inkwilina tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Giovanna Zammit 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 oħra li jissostituwhom 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.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard, sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata Giovanna Zammit ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit 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'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sid uniċi tal-fond; (ii) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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' Giovanna Zammit tat-23 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet illi: (i) preliminarjament, dan il-Bord għandu jikkonstata jekk Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (ii) f'każ li jirriżulta li l-Inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost mil-liġi allura l-kera għandha tiġi stabbilita f'ammont kif stabbilit mill-Art 4A tal-Kap. 69 jew Art. 12B tal-Kap 158; (iii) la l-esponenta intimata flimkien mat-tifel tagħha jokkupaw il-fond bħala residenza normali tagħhom, allura dan ifisser li huma jikkwalifikaw mill-benefiċċju ta' sussidju tal-kera, liema ħaġa trid tiġi stabbilita mill-istess Bord; (iv) l-ewwel tmien (8) paragrafu huma xejn ħlief kif ir-rikorrenti saru propretarji tal-fond *de quo* meritu ta' din il-kawża, iżda m'hemm xejn indikat li l-esponenta, flimkien mal-familja tagħha kienu ilhom jgħixu fl-istess fond minn ċirca 1952-3 meta s-sidien kienu nies oħra; (v) illi hemm riċevuti tal-ħlas tal-kera sija mis-sidien oriġinali li kellhom il-kunjom Zammit kif ukoll mis-sidien preżenti kif ukoll tal-antenati tagħhom liema realta hija stat ta' fatt u qed jiġi skartat għar-raġunijiet ta' dawn il-proċeduri; (vi) illi l-esponenta dejjem ottemperat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera liema realta hi riflessa fil-fatt li ilha tokkupa il-fond tul dawn is-snin kollha mingħajr ebda xkiel u/jew inkwiet; (vii) illi l-esponenta, għalhekk dejjem okkupat u qed tokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha,

flimkien mat-tifel tagħha Edwin Zammit, li hu ġuvni bil-mezzi li għandha ordinarja la llum hi pensjonanta; (viii) fir-realta l-iskop ta' dawn il-proċeduri hu biex jakkwistaw il-fond għar-raġunijiet ta' negozju w qliegħ u xejn iktar liema realta hi konfermata mhux biss mill-intenzjoni ċara u lampanti skond para 12 tar-rikors meta ġiet indikat ***"......****sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata"* imma wkoll mill-fatt li l-esponenta ilha għaddejja minn proċeduri apparti u ulterjuri li l-istess rikorrenti ilhom jistitwixxu biex jakkwistaw lura il-fond li huma wirt għas-skopijiet ta' negozju u xejn iktar; (ix) Illi għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż għax ma jirriżulta ebda kriterji li jiġġustifika li l-fond jiġi vakat meta l-esponenta u l-familja tagħha ilhom jokkupaw il-fond ai termini tal-liġi li kienet u għadha operattiva sal-lum u (ix) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li mhumiex idoneji fiċ-ċirkostanzi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru 2021, l-intimata wettqet 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace, 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-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar George Cassar,[1] il-Perit Rene Buttigieg, u konsegwentement flimkien ma' martu Anna Buttigieg, akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa n-nofs indiviż tal-fond numru 7 ġia numru 9, sqaq numru 1, Mdina Road, Attard, kif ukoll ir-raba fabrikabbli aġaċenti mal-istess fond. Illi b'kuntratt ieħor tal-25 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar George Cassar,[2] l-Avukat Ettore Lucia akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa r-rimanenti tan-nofs indiviż tal-imsemmija fond u raba. Ir-rikorrenti Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi huma s-suċċessuri fit-titolu tal-imsemmi Perit Rene Buttigieg, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Settembru 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.[3] Ir-rikorrenti Maria *sive* Marisa Portelli, Patrizia Gauci u Lilliana Warrington huma fost l-ulied tal-Avukat Ettore Lucia u fost l-eredi tiegħu, filwaqt li Maria Dolores sive Doris Lucia hija l-armla tal-imsemmi Ettore Lucia, li ġiet nominata minnu bħala l-użufrutwarja tal-ġid kollu tiegħu, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt.[4] Kif dikjarat mir-rikorrenti, iben l-Avukat Ettore Lucia, Stefano Lucia, li kien werriet ta' missieru mal-imsemmija ħutu ġie nieqes fl-24 ta' Ottubru 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva a favur tar-rikorrenti martu Mariella Lucia u uliedu Andrea u Michele aħwa Lucia. Eredi ieħor tal-imsemmi l-Avukat Ettore Lucia kien ibnu Alfredo Lucia, li miet intestat u l-wirt tiegħu iddevolva

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 51 tal-atti proċesswali.

a favur ir-rikorrenti martu Anna Lucia, u uliedu Maria Agius u Marco Lucia.

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 huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond jinsab mikri lill-intimata Giovanna Zammit versu l-kera ta' €209.00 pagabbli kull sena bil-quddiem. L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija flimkien ma' familtha, ilha tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri minn ċirka s-sena 1952/3. Dan il-fatt ġie kkonfermat mix-xhieda ta' Edwin Zammit, li xehed fis-seduta tat-22 ta' Frar 2023, fejn ikkonferma li huwa twieled f'dan il-fond u illum huwa għandu ħamsa u sittin sena, filwaqt li ommu l-intimata Giovanna Zammit, ilha tirrisjedi fil-fond sa mis-snin ħamsinijiet. L-intimata preżentat ukoll kopja tal-ktieb tal-kera, ta' diversi snin,[5] liema kopji jikkonfermaw li l-ħlas ta' kera fir-rigward ta' dan il-fond kienu jsiru minn Abel Zammit u kopja ta' diversi ċedola ta' depożitu tal-kera relattiva fir-rigward tal-fond *de quo*, liema depositu kien issir minn Abel u Giovanna konjuġi Zammit. [6]

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess u bid-dokumenti minnha preżentati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Giovanna Zammit, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

---

[5] Dok "EP1" a fol. 115 tal-atti proċesswali.
[6] Dok "EP2" a fol. 116 et seq tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Giovanna 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Giovanna 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(6) 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 Giovanna Zammit **ma teċċediex** 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 huwa dar fuq sular wieħed inkluż l-arja tagħha, biswit binjiet ġodda u oħrajn illi qed jiġu żviluppati fi blokkok ta' għoli ta' ħames sulari, inkluż *penthouse*. Il-finituri tal-post jikkonsisti minn madum tradizzjonali tas-siment ma' l-art. Id-dar hija miżmuma tajjeb strutturalement u qiegħda fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-faċċata hija waħda tradizzjonali.

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 2021 fl-ammont ta' ħames mitt elf ewro (€500,000).

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**[7]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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' għaxart elef ewro (€10,000) fis-sena.

[7] **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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Giovanna Zammit hija l-inkwilina tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard u tikwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini.

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

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 23, Triq is-Salvatur Attard, 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 Giovanna Zammit għall-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas 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

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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