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

Rikors Nru: 1106/2021 LC

GEORGE ZAMMIT (K.I. 21443G)

VS

TANCRED VELLA (K.I. 0849334M) U MARTU LOUISE VELLA (K.I. 0652137M)
U
AWTORITA’ TAD-DJAR

Illum, 31 ta’ Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ George Zammit (K.I. 21443G) u ta’ Lydia Zammit (K.I. 126045M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-inkwilini Tancred u Louise Vella huma inkwilini tal-fond White Lady, 8, Triq San Ġorġ, Paola, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kien konċess b’konċessjoni enfitewtika temporanja b’kuntratt tad-9 ta’ Novembru 1961 lill-istess Tancred Vella (Ara Dok. C) hawn anness, għall-perjodu ta’ sbatax-il sena dekorribli mill-istess att.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Tancred u Louise Vella li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Vella għal perjodu li tippreskrivi l-liġi.

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 8, White Lady, Triq San Ġorġ, Paola, mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-inkwilini Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi huma jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jistabbilixxi l-Bord, li żgur m'għandhiex tkun inqas minn dik preżentement imħallsa.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kwalsiasi azzjoni li r-rikorrenti odjerni jistgħu jintavolaw quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huwa 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) il-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-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Tancred Vella (K.I. 0849334M) u ta' martu Louise Vella (K.I. 0652137M) tat-28 ta' Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn illi: (i) it-talbiet tal-konjuġi Zammit kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma infondati fil-fatt u fid-dritt; u (ii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 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 Robert Musumeci u l-Perit Kylie Ann Borg Marks, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi r-rikorrenti Lydia Zammit ġiet nieqsa nhar id-9 ta' Jannar, 2023, u konsegwentement l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrent George Zammit, permezz ta' digriet tat-13 ta' Novembru, 2023.

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 tal-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 jiproċedi 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 jikkonferma bil-ġurament[1] illi huwa il-propjetarju tal-fond bl-isem White Lady, 8, Triq San Ġorġ, Paola, liem fond huwa kien akkwista mingħand is-soċjeta' Diamond Properties Limited permezz tal-kuntratt[2] tat-18 ta' Marzu tas-sena 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Cauchi. Ir-rikorrenti jispjega illi huwa kien wieħed mill-azzjonisti tas-soċjeta' Diamond Properties Limited, liem soċjeta' kienet tappartjeni lill-familja tiegħu. Il-fond mertu dawn il-proċeduri kien oriġinarjament akkwistat minn missier ir-rikorrent Eucharistico Zammit, permezz tal-kuntratt[3] datat il-31 ta' Diċembru tas-sena 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

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

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[4] tad-9 ta' Novembru tas-sena 1961, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, missier ir-rikorrent, l-imsemmi

---

[1] Affidavit a fol. 62 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "B" a fol. 11 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "C" a fol. 26 tal-atti proċesswali.

Eucharistico Zammit kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax – il sena, il-fond *de quo* lill-intimat Tancred Vella, u dan versu ċ-ċens anwu u temporanju ta' Lm50. Kif jikkonferma bil-ġurament tiegħu r-rikorrent George Zammit, mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni fid-9 ta' Novembru tas-sena 1978, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti hawn fuq imsemmija, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Tancred Vella u Louise Vella, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Tancred Vella u Louise Vella ikkalkolat 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 tal-intimati Tancred Vella u Louise Vella, 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 l-intimati Tancred Vella u Louise Vella ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-

Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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'residenza fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca 5.4 metru. Il-fond jinsab fi stat finished u jidher li huwa ben mantnut, apparti xi postijiet iżolati fejn kien hemm l-umdita'. L-istruttura tidher li hija ġeneralment intatta. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

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**[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:

> *"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*

[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).

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' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) 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-inkwilini Tancred Vella u Louise Vella huma l-inkwilini tal-fond White Lady, 8, Triq San Ġorġ, Paola, ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante illi t-test tal-mezzi inkwilini Tancred u Louise Vella twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' in parte it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 8, White Lady, Triq San Ġorġ, Paola, 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-intimati Tancred Vella u Louise Vella għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena, u

jordna lill-istess intimati iħallsu 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, filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fir-rigward tal-iżgumbrament tal-intimati.

4. 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