BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 368/2022 LC

DR PETER BORG COSTANZI BĦALA MANDATARJU TAL-ASSENTI ALFRED ZAWADZKI (PASSAPORT BRITTANIKU 682139D), CARMELINA SIVE MELINA SANT CASSIA (K.I. 502728M), PROFESSUR PAUL SANT CASSIA (K.I. 823454M), AVUKAT DOTTOR SUZANNE SANT CASSIA (K.I. 24256M), PETER SANT CASSIA (K.I. 176861M), JOANNA DEBONO SANT CASSIA (K.I. 357465M), ALFRED MANDUCA (K.I. 502658M), JOSEPH MANDUCA (K.I. 757259M), JOSEPHINE CACHIA CARUANA (K.I. 334124M), RICHARD CACHIA CARUANA (K.I. 139255M), DOTTOR LOUISE ELLUL CACHIA CARUANA (K.I. 24768M), ANTHONY SIVE TONIO ELLUL (K.I. 295869M), EDWARD CACHIA CARUANA (K.I. 531951M), SILVANA CACHIA CARUANA (K.I. 601354M), BEAUMONT ESTATES LIMITED (C 10365), ANTHONY CARDONA (K.I. 406952M), STEFAN CARDONA (K.I. 113480M), CHRISTIANNE CARDONA (K.I. 213182M), FRANCIS CACHIA CARUANA (K.I. 278471M), F'ISMU PROPJU U F'ISEM (A) S-SOĊJETA EN NOM COLLECTIF "BRAVO" (P 1184) U (B) L-ASSENTI SUSAN MEADOWS (PASSAPORT INGLIŻ 505990231) U (C) L-ASSENTI ANNE HYNDS (PASSAPORT INGLIŻ 777936) U (D) L-ASSENTI STEPHEN SANT CASSIA (PASSAPORT INGLIŻ 207300144), CHRISTEF COMPANY LIMITED (C 8184), CARDONA HOLDINGS LIMITED (C 18853), TUMAS GROUP COMPANY LIMITED (C 7820), RUGGIER HOLDINGS COMPANY LIMITED (C 14022), RUGGIER INVESTMENTS CO. LIMITED (C 18852), S.O.C. & K. CO LIMITED (C 8141)

VS

JANE ZAMMIT (K.I. 0714843M)

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr Peter Borg Costanzi bħala mandatarju tal-assenti Alfred Zawadzki (Passaport Brittaniku 682139D), Carmelina sive Melina Sant Cassia (K.I. 502728M), Professur Paul Sant Cassia (K.I. 823454M), Avukat Dottor Suzanne Sant Cassia (K.I. 24256M), Peter Sant Cassia (K.I. 176861M), Joanna DeBono Sant Cassia (K.I. 357465M), Alfred Manduca (K.I. 502658M), Joseph Manduca (K.I. 757259M), Josephine Cachia Caruana (K.I. 334124M), Richard Cachia Caruana (K.I. 139255M), Dottor Louise Ellul Cachia Caruana (K.I. 24768M), Anthony sive Tonio Ellul (K.I. 295869M), Edward Cachia Caruana (K.I. 531951M), Silvana Cachia Caruana (K.I. 601354M), Beaumont Estates Limited (C 10365), Anthony Cardona (K.I. 406952M), Stefan Cardona (K.I. 113480M), Christianne Cardona (K.I. 213182M), Francis Cachia Caruana (K.I. 278471M), f'ismu propju u f'isem (a) s-soċjeta en nom collectif "Bravo" (P 1184) u (b) l-assenti Susan Meadows (Passaport Ingliż 505990231) u (c) l-assenti Anne Hynds (Passaport Ingliż 777936) u (d) l-assenti Stephen Sant Cassia (Passaport Ingliż 207300144), Christef Company Limited (C 8184), Cardona Holdings Limited (C 18853), Tumas Group Company Limited (C 7820), Ruggier Holdings Company Limited (C 14022), Ruggier Investments Co. Limited (C 18852), S.O.C. & K. Co Limited (C 8141) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jeffettwa t-test tal-mezzi tal-intimata u f'każ opportun tawmenta l-kera għal 2% tal-valur fis-suq liberu tal-fond de quo taħt kull provvediment xieraq u opportun.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ġunju tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata 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 skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Jane Zammit (K.I. 0714843M) tal-20 ta' Lulju tas-sena 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn: (i) illi t-talbiet tal-atturi huma infondatti fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda; (ii) illi inoltre u bla preġudizzju, l-intimati għandhom jipprovaw illi huma s-sidien tal-fond in kwistjoni; (iii) illi bla preġudizzju għas-suespost, l-attur Dr Peter Borg Costanzi għandu jipprova illi huwa l-mandatarju awtorizzat mir-rikorrenti; (iv) illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi ż-żieda fil-kera, fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord għandu jiġi rifless u kkunsidrat, *inter alia* l-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u l-introjtu minimu tal-esponenti; (v) illi inoltre u bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi jgħaddi sabiex jistabbilixxi ż-żieda fil-kera, 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-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

Ra illi fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 2022, l-intimata Jane Zammit irtirat it-tielet eċċezzjoni tagħha, filwaqt li żammet ferm mal-eċċezzjonijiet l-oħra kollha preżentati fir-risposta tagħha.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 2022, 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 Catherine Galea u l-Perit Edward Micallef, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll, wieġbu għad-domandi kif indikati fil-Verbal tas-seduta tas-27 ta' Ġunju 2023.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 mill-affidavit[1] tal-Avukat Dottor Peter Borg Costanzi, jirriżulta illi huwa ilu jamministra l-propjeta' magħrufa bħala "Manduca Estates" sa mis-sena 1992 u mir-rekords li huwa għandu, fit-22 ta' Awwissu 1974, Gio Maria Zammit ħallas nofs il-kera tal-fond in kwistjoni peress illi dak iż-żmien Manduca Estates kellha nofs indiviż ta' din id-dar, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor kien jappartjeni lill-amministrazzjoni oħra magħrufa bħala Theuma Castelletti. Mill-kopja tar-riċevuti fir-rigward tas-snin 2021, 2019, 2016, 2013 u 2010, jirriżulta illi l-ħlas tal-kera tal-fond in kwistjoni ġie riċevut mill-Avukat Dottor Peter Borg Costanzi fil-kwalita' tiegħu ta' amministratur ta' Manduca Estates.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess

[1] Dok. "PBC1" a fol. 23 tal-atti proċesswali.

att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif jirriżulta mill-affidavit tal-Avukat Dottor Peter Borg Costanzi, l-imsemmi Gio Maria Zammit ġie nieqes, u fil-fond baqgħet tirrisjedi martu Jane Zammit. Illi d-dokumenti preżentati mill-intimata Jane Zammit bħala parti mit-test tal-mezzi tagħha jikkonfermaw illi l-indirizz postali tagħha huwa propju il-fond mertu dawn il-proċeduri, senjatament, il-fond numru 82, John Borg Street, Żejtun.

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

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Jane Zammit, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Jane Zammit, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 Jane Zammit **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa il-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 f'dawn il-proċeduri, il-Membri tekniċi ppreżentaw żewġ rapporti peritali, Fl-ewwel rapport tagħhom, huma kkostataw illi l-fond jinsab fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana taż-Żejtun u jikkonsisti f'residenza fuq il-pjan terran u l-ewwel sular u kmamar oħra, kemm fil-pjan terran kif ukoll l-ewwel sular li qed jintużaw bħala "storage" u/jew kmamar tal-annimali. Huwa għandu parti residenzjali, kif deskritta fl-istess rapport, ġnien b'kejl superfiċjali ta' ċirka 190 m^2, storerooms/kamamar tal-annimali li għandhom kejl superfiċjali ta' ċirka 218m^2, waħda minn dawn il-kmamar għandha bieb għal fuq il-faċċata tat-triq. F'dan ir-rapport, huma stmaw il-valur tas-suq liberu u frank tal-propjetà kif deskritta fir-rapport tagħhom fl-ammont ta' seba' mija u tmenin Elf Ewro (€780,000).

Illi fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2023, id-difensur tal-intimata ddikjarat illi annessa mal-preżenti propjetà hemm għalqa soġġetta għall-qbiela mill-istess sidien. Filfatt, iben l-intimata, Saviour Zammit, xehed[2] illi ommu tħallas kirjiet separati għad-dar u għar-raba. Il-kera tad-dar titħallas f'Jannar u l-kera tar-raba titħallas f'Awwissu. Illi d-

[2] Ara x-xhieda mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2023, a fol. 58 tal-atti proċesswali.

difensur tar-rikorrenti ppreżenta *siteplan* li tindika l-parti tal-fond *de quo* u l-parti li hija għalqa u li ma tifformax parti mill-kera odjerna.[3]

Illi mir-rapport supplenti tal-Membri Tekniċi jirriżulta li filwaqt li huma ma ħadux konjizzjoni tal-art agrikola aġġjaċenti għall-fond de quo stante li m'hijiex kompetenza ta' dan il-Bord, huma vvalutaw biss il-fond u l-ġardina li tmiss miegħu u stmaw it-totalità tal-fond u l-ġardina fl-ammont ta' miljun u tlett mitt elf Ewro (€1,300,000).

Illi in vista tal-fatt illi l-ġardina ittieħdet in konsiderazzjoni fiż-żewġ rapporti tal-Membri Tekniċi[4] u in vista tal-fatt li fl-ewwel rapport il-valutazzjoni hija ta' €780,000 u fit-tieni rapport hija ta' €1,300,000 għal dak li jidher li hija l-istess deskrizzjoni tal-fond, il-Bord jemmen li għandu jsib il-medjan bejn dawn iż-żewġ stejjem li, *del resto* ġew redatti mill-istess membri tekniċi. Għaldaqstant, il-Bord ser jikkonsidra l-valur tal-propjetà bħala s-somma ta' miljun u erbgħin elf Ewro (€1,040,000).

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**[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-*

[3] Ara fol. 64 tal-atti proċesswali.
[4] Fl-ewwel rapport tagħhom, il-ġardina ittieħdet in konsiderazzjoni fis-sens li hija inkluża, b'ċerta dettall, fid-deskrizzjoni tal-fond filwaqt li fit-tieni rapport huma jirreferu għall-ġardina fil-valutazzjoni tagħhom.
[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).

> *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' 1.2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tnax-il elf, erbgħa mija u tmenin Ewro (€12,480) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha 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 xogħolijiet u benefikati.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ta' dik il-parti tat-talba dwar it-test tal-mezzi tal-intimata stante illi l-istess test sar waqt il-proċeduri odjerni, u jilqa' dik il-parti tat-talba dwar l-awment tal-kera, u jordna illi l-kera tal-fond residenzjali numru 82 (ġia numru 2) Triq John Borg, iż-Żejtun, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta'

Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Jane Zammit għall-ammont ta' €12,480 fis-sena, u jordna lill-intimata Jane Zammit tibda tħallas 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 l-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur