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

Rikors Nru 434/22 LC

ANTHONY ZAMMIT (DETENTUR TAL-KARTA TAL-IDENTITA' BIN-NUMRU 970347 (M) U MARTU MARY LOUISE ZAMMIT (DETENTRIĊI TAL-KARTA TA' L-IDENTITA BIN-NUMRU 686251(M))

VS

DOROTHY FENECH (DETENTRIĊI TAL-KARTA TAL-IDENTITA BIN-NUMRU 78868M)

Illum, 29 ta' April 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Zammit (K.I. 970347M) u ta' martu Mary Louise Zammit (K.I. 686251M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Dorothy Fenech ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu mmarkat bin-numru disgħa (9), "St. Paul", Triq l-Imħalla, Naxxar għandha, ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont ill ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%)

fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;

III. Jordna lill-intimata Dorothy Fenech tibda tħallas tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;

IV. F'każ illi l-intimata Dorothy Fenech ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond ossija mezzanin flimkien mal-bejt u mal-arja tiegħu mmarkat bin-numru disgħa (9), "St Paul", Triq l-Imħalla, Naxxar fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikorrs u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul iż-żmien;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata Dorothy Fenech illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni,

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Awwissu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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 tal-intimata Dorothy Fenech (K.I. 78868M) tat-3 ta' Frar 2023, fejn somarjament eċċepiet, fost l-oħrajn illi: (i) hija tikkonferma li tirrisjedi fil-maisonette fl-Indirizz 9, Triq l-Imħalla, Naxxar taħt titolu ta' kera; (ii) illi l-esponenti ilha hekk tokkupa l-istess dar għal għexieren ta' snin qabel is-sena 1995; (iii) illi l-esponenti preżentament tħallas kera annwali bil-quddiem bl-aħħar skadenza tħallset f'Jannar 2023 fl-ammont ta' mitejn u erbgħa u sittin Euro (€264). Dan l-ammont jiġi revedut skond l-għoli tal-ħajja kull sentejn; (iv) illi l-esponenti dejjem aderexxiet mal-obbligi legali tagħha bħala inkwilina fosthom għal ħlas tal-kera b'mod puntwali; (v) illi l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul u kapital tagħha fil-perjodu relattiv; (vi) illi d-dokumentazzjoni relattiva tad-dħul u l-kapital tal-esponenti jinsabu annessi (vide Elenku A – bid-dokumenti kollha relattivi); (vii) illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018; (viii) illi, di piu, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamel benefikati estensivi fil-fond lokat u dan internament a spejjeż tagħha; u (ix) illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u minima f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbillita mill-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna u hekk kif ġie deċiż fil-kawża 224/2018 – GALEA MARIA PIA SIVE MARIAN

vs ATTARD GEORGE deċiża fid-19 ta' Frar 2020, fejn ir-rata imposta kienet dik ta' 0.5%/ tal-valur tal-fond.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 fid-dawl tal-qbil tal-Partijiet, kif ddikjarat fil-Verbal tas-seduta tal-10 ta' Mejju 2023, ai termini tal-Artikolu 23 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu jadotta ir-relazzjoni peritali sottomessa fil-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet Anthony Zammit vs Avukat tal-Istat, Rikors Numru 222/2019MH.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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) rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjataw fir-rikors promotur illi huma l-propjetarji tal-fond *ossia* mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tiegħu immarkat bin-

numru disgħa (9), "St. Paul", Triq l-Imħalla, Naxxar, illi huma akkwistaw mingħand ħu ir-rikorrent Anthony Zammit, ir-Reverendu Patrick Zammit, bħala wieħed mill-fondi formanti parti mill-assi ereditarji illi l-imsemmi Reverendu Patrick Zammit kien wiret mingħand missieru Carmelo Zammit. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tan-nota[1] tal-insinwa, illi tikkonferma illi bis-saħħa tal-att tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħamsa (2005), ir-rikorrenti akwistaw l-fond mertu dawn il-proċeduri mingħand l-imsemmi Reverendu Patrick Zammit. In oltre', l-istess rikorrrenti kkonferma bil-ġurament tiegħu, fis-seduta[2] tal-10 ta' Mejju tas-sena 2023, il-kontenut tar-rikors promotur.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att u d-dikjarazzjonijiet 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 fir-rikors promotur jinsab ddikjarat illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimata Dorothy Fenech, illi kompliet l-inkwilinat wara l-mewt ta' missierha Joseph Fenech, u ilu hekk mikri għal aktar minn erbgħin (40) sena u allura sa minn qabel is-sena 1995. Ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll illi b'riżultat tal-operat tal-liġi, illum il-kera hija fl-ammont ta' mitejn, tlieta u sittin ewro u sitta u disgħin ċenteżmu (€263.96) fis-sena. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-maisonette mertu dawn il-proċeduri, u dan bis-saħħa ta' titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata

[1] A fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] It-traskrizzjoni tinsab a fol. 47 tal-atti proċesswali.

stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Dorothy Fenech, hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Dorothy Fenech 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(4) tal-istess Regolamenti.

Illi fir-rigward tal-**kapital**, mid-dokumentazzjoni ppreżentata jirriżulta s-segwenti:

Assi Immobiljarji:

- Garage No 10. Off Triq l-Imħalla, Naxxar, stmat €40,000;

- Appartament internament immarkat numru 4, formanti parti minn blokk mingħajr isem u mingħajr numru fi Triq Carmelo Schembri, Naxxar, li ġie akkiwstat fl-2021 għas-somma ta' €180,000;

- Garage ieħor u Qabar li ma saritx valutazzjoni tagħhom;

Illi jirriżulta li l-intimata, fil-mument li ġie ntavolat ir-rikors odjern kellha 54 sena u b'hekk il-kriterju tal-Kapital huwa dak stabbilit mir-regolament 6(3) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li jistipula massimu ta' €185,000. Minn kalkolu biss tal-appartament msemmi u tal-garage msemmi, il-kapital tal-intimata diġà jeċċedi l-kriterju tal-kapital u b'hekk il-Bord m'għandux għalfejn ikompli jindaga fil-kapital tal-intimata.

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.

Illi kif jirriżulta mir-Regolament 2 tar-Regolamenti l-limiti tad-dħul u tal-kapital huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Dan effettivament ifisser li sabiex inkwilina tissodisfa t-Test tal-Mezzi, hija ma tistax teċċedi wieħed jew l-ieħor miż-żewġ kriterji stabbiliti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Dorothy Fenech **ma tissodisfax** il-kriterji kif stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **ma tissodisfax** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidra;

Illi mir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, jirriżulta illi l-fond jintlaħaq minn taraġ dritt mill-pjan terran u mqassam fuq livell wieħed fl-ewwel sular u bejt/arja sovrastanti. L-*internal footprint area* fil-pjan terran hija ta' ċirka 7 metri kwadri u l-*internal footprint area* fl-ewwel sular hija ta' ċirka 130 metri kwadri. Il-finituri huma pjuttost qodma għall-istandards tal-lum u jikkonsistu f'madum terrazzo, aperturi tal-aluminium kulur il-fidda, *flush doors* u soffitti ġo xi kmamar.

Illi l-Perit Marie Louise Caruana Galea, wara li kkonsidrat il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħha, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs

tal-fond, stmat il-valur tas-suq kurrenti tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' erba' mitt elf ewro (€400,000).

Ikkonsidra;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-eventwalità li kerrej ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata filwaqt li jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta'abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimata Dorothy Fenech, il-Bord hu tal-fehma li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun il-massimu permess mil-liġi, ċioè dak ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Skont ir-rapport tal-Periti tal-Bord, il-valur msemmi tal-fond *de quo* huwa ta' €400,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €8,000 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 ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talbiet stante illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u, filwaqt li jiddikjara li l-intimata Dorothy Fenech ma tissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €8,000 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-intimata.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur