Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 999/2021 LC

GASTON AGIUS FERNANDEZ (K.I. 530254M)
ADRIANA AGIUS FERNANDEZ (NUMRU TAL-PASSAPORT 536907151)
SUZANNE MUSCAT (K.I. 293757M)
BERTHA TABONE (K.I. 571762M)

vs

JOHN ZAMMIT (K.I. 0025159M)
L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 11 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Gaston Agius Fernandez (K.I. 530254M), Adriana Agius Fernandez (numru tal-passaport 536907151), Suzanne Muscat (K.I. 293757M) u Bertha tabone (K.I. 571762M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat għall-fond 25, St. Joseph Street, Senglea, waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

II. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

III. F'każ li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liema kera kif awmentata għandha tiżdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri pendenti, u kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kondizzjonijiet tal-kera.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-15 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi l-atturi għandhom jipproduċi u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir

ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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-intimat John Zammit datata it-22 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn li (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stane li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-ewwel talba għall-ħlas taż-żieda *pendente lite* hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l-kera *pendente lite* huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhom mhumiex magħrufa; (iii) illi l-intimat dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom il-fond *de quo* ingħata lilu b'titolu ta' kera; (iv) illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti hija ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera; (v) illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (vi) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li tagħti dan il-fond b'kiri; (vii) illi ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti mhijiex tassattiva iżda suġġetta għad-diskrezzjoni ta' dan il-Bord; (viii) illi l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju, u anki l-valur fis-suq tal-istess żdied bl-opra tal-istess intimat; (ix) illi kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li jista' jordna dan il-Bord tista' issir gradwalment; (x) illi l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterju ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali sabiex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar, 2022, l-intimat wettaq 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 David Anastasi u l-Perit Mark Caruana ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis datat is-7 ta' Diċembru, 2020, fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Castaldi, [1] l-erbgħa rikorrenti akkwistaw il-fond senjatament il-mezzanin bin-numru uffiċjali ħamsa u għoxrin (25), f'Saint Joseph Street, Senglea, u dana wara l-mewt ta' missierhom Reginald Agius Fernandez. Oriġinarjament, il-fond *de quo* kien jappartjeni lill-missier Reginald Agius Fernandez, ossia Carmelo Agius Fernandez. L-imsemmi

[1] Dok. "FA 3" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

Carmelo Agius Fernandez bis-saħħa tat-testment fl-atti tan-Nutar Dottor Oscar Azzopardi datat is-7 ta' Ġunju 1957, [2] innomina liż-żewġ uliedu, Reginald u Maria Agius Fernandez bħala eredi tiegħu. L-imsemmija Maria Agius Fernandez ġiet nieqsa fl-1 ta' Frar tas-sena 2004, u bis-saħħa tat-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro, datat l-il-21 ta' April 1982, hija nnominat lil ħuha, l-imsemmi Reginald Agius Fernandez bħala l-unika eredi tagħha.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrent jiddikjaraw illi l-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat fit-13 ta' Ġunju tas-sena 1988, fejn oriġinarjament kien ġie mikri lil ċertu Alfred Bianchi. Sussegwentement, u nhar l-14 ta' Frar tas-sena 1990[3], l-istess fond kien ġie assenjat mil-Housing Department lill-intimat John Zammit versu l-kera annwali ta' Lm45. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi in segwitu għar-rikonoxximent tal-inkwilin John Zammit, il-fond kien ġie derekwiżizzjonat, u dan kif jirriżulta min-Notifika ta' Derekwiżizzjoni[4] datata it-13 ta' Ġunju tas-sena 1988. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-intimat John Zammit għadu jirrisjedi fil-fond sal-preżent, u huwa qiegħed iħallas il-kera ta' €201.36 fis-sena. Dawn il-fatti ġew kkonfermati bil-ġurament mir-rikorrent Gaston Agius Fernandez permezz tal-affidavit[5] tiegħu. Ir-rikorrenti preżentaw kopja[6] ta' *ledger* illi jipprovdi rendikont sħiħ tal-ħlasijiet tal-kirja fir-rigward tal-fond *de quo* pagabbli mill-intimat John

[2] Dok. "FA1" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "FA4" a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "FA5" a fol. 32 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "SB1" a fol. 51 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "FA6" a fol. 33 tal-atti proċesswali.

Zammit, kif ukoll kopji ta' żewġ ċedoli[7] fir-rigward ta' żewġ skadenzi, pagabbli wkoll mill-intimat John Zammit. In oltre', l-intimat stess fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwlin tal-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti minnhom preżentati u mid-dikjarazzjoni tal-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Zammit huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' John 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' John 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(4) 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 John Zammit **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-

[7] Dok. "FA7A" u "FA7B" a fol. 35 u 36 tal-atti proċesswali.

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 jikkonsisti f'mezzanin (*ground floor maisonette)* li probabilment kien qabel jifforma parti minn dar akbar tradizzjonali, ċioe', *townhouse*, pero' li issa hija mifruxa biss fuq sular wieħed. Il-fond għandu faċċata ta' ċirka 1.8 metru, fiwaqt li l-fond għandu arja globali (*footprint*) approssimattiva ta' ċirka 72.8 metru kwadru. Is-servizzi bħal dawl, ilma, u drenaġġ huma installati u funzjonabbli. Il-fond jinstab fi stat *finished* u huwa fi stat ben-mantnut, għalkemm għandu bżonn ta' modernizzar.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà, fl-ammont ta' disgħin elf ewro (€90,000).

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**[8]**,** 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-*

[8] **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-intimat u tal-età tiegħu, 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' elf u tmien mitt (€1,800) ewro fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimatat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu 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 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 li l-kera tal-fond ġiet awmentata *pendete lite* u dan sas-sentenza finali fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022.

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

3. Jilqa’ t-tielet talba, u jordna illi l-kera għall-fond 25, St. Joseph Street, Senglea, 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-intimat John Zammit għall-ammont elf u tmien mitt (€1,800) ewro fis-sena u jordna lill-istess John Zammit iħallas lir-rikorrenti in solidum, il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ żewġ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar u fl-ewwel ta’ Lulju ta’ kull sena,

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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