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

Rikors Nru 326/2022 LC

Carmen Zammit (K.I. 597064M)
Emanuel sive Noel Seychell (K.I. 335467M)
Margaret Schembri (K.I. 560565M)
Vincent Seychell (K.I. 301677M)
Mary Grace Demicoli (K.I. 457963M)
Josephine Demicoli (K.I. 546162M)

vs

Anthony u Carmen konjuġi Mizzi (K.I. 637149M u 289286M rispettivament) u John Fenech (K.I. 1039546M)

Illum, 13 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati qua kerrejja kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

2. Kemm-il darba l-kerrejja ossia l-intimati odjerni jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond f'Ħaż Żabbar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Santa Marija, kantuniera ma' Sqaq Numru 1 fi Triq Santa

Marija fejn għandu l-bieb bin-numru uffiċjali tmintax (18) jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

3. Kemm-il darba l-kerrejja ossia l-intimati odjern ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrejja żmien ta' sentejn sabiex il-fond f'Ħaż Żabbar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Santa Marija, kantuniera ma' Sqaq Numru 1 fi Triq Santa Marija fejn għandu l-bieb bin-numru uffiċjali tmintax (18) jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond;

4. Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur iridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony u Carmen konjuġi Mizzi (K.I. 637149M u 289286M rispettivament) u John Fenech (K.I. 1039546M) tas-7 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament jeċepixxu li:

1. Illi fl-ewwel lok u in vena preliminari, l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom;

2. Illi fit-tieni lok u in vena preliminari ukoll, kull żieda se mai li tista' tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord għandha tibda tgħodd mil-iskadenza li jmiss.

3. Illi fit-tieni lok, l-intimati jindikaw li huma l-kerrejja solitari tal-fond in kwistjoni;

4. Illi fit-tielet lok l-intimati jirrilevaw li huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi;

5. Illi fir-raba' lok, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (S.L. 16.11) stante li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-liġi b'dan illi l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn. In ogni każ u mingħajr preġudizzju għal dak preċitat, ai termini tar-regolamenti 8 tal-Liġi Sussidjarja 16.11 f'każ illi iktar minn persuna waħda tkun qiegħda tikri *in solidum* huwa biżżejjed li wieħed mill-persuni jissudisfaw it-test tal-mezzi.

6. Illi fil-ħames lok, sabiex tiġi stabbilita l-kirja pagabbli , dan l-Onorabbli Bors għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-intimat Anthony Mizzi huwa pensjonant li tagħtu puplesija ċirca tlett snin ilu, li Carmen Mizzi ma taħdimx u li John Fenech, huwa pensjonant li għadu kemm fieq mill-Kanċer tal-pulmun u li għamel l-operazzjoni tal-bypass u li m'għandhom l-ebda residenza oħra u konsegwentement, kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord għandha

tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali u f'ammont li ma jaqbiżx ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi;

7. Illi f'kull każ, u mingħajr preġudizzju għall-premess l-intimati m'għandhomx jinkombu spejjeż għal dawn il-proċeduri;

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 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 Maria McKenna u l-Perit Karl Cutajar, ppreżentaw 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Carmen Zammit, il-fond de quo għadda għand id-dante causa tagħhom Joseph Seychell u ħuħ Lorenzo Seychell permezz tal-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius fl-14 ta' Ottubru 2005. Illi l-imsemmi Lorenzo Seychell miet fis-6 ta' Diċembru 2021 u istitwixxa bħala l-unika eredi tiegħu lill-martu Teresa Seychell. Illi permezz tal-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-nutar Dottor Joseph Henry Saydon fil-5 ta' April 2013, l-imsemmija Teresa Seychell iddonat sehemha mill-fond de quo lir-rikorrenti. Illi di più, l-imsemmi Lorenza Seychell, li jiġi missier ir-rikorrenti ġie nieqes fil-31 ta' Awwissu 2015 u permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon fis-27 ta' Frar 2016, ir-rikorrenti wirtu s-sehem rimanenti mill-fond *de quo* b'hekk b'hekk huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*. Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-familja tal-intimata Carmen Mizzi u ħuha l-intimat John Fenech għal snin twal. Sussegwentement daħal fil-kirja wkoll l-intimat Anthony Mizzi qua r-raġel tal-istess Carmen Mizzi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt illi l-intimati huma l-inkwilini effettivi.

Ikkonsidra;
Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat John Fenech 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 tal-intimat, 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 fir-rigward tat-test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Anthony Mizzi u Carmen Mizzi, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta illi huma **ma jeċċedux** il-kriterju tad-dħul kif misjub fir-regolament 5(6) tal-istess regolamenti.

Fir-rigward tal-kalkolu tal-kapital tagħhom, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta illi huma sidien ta' <u>nofs sehem</u> indiviż ta' *agricultural stores*, f'Marsascala. Illi dan is-sehem indiviż huwa ta' valur konsiderevoli u jekk jittieħed kont tiegħu, żgur li l-intimati Anthony Mizzi u Carmen Mizzi jeċċedu l-kriterju tal-kapital kif misjub fir-regolament 6(5) tal-istess regolamenti.

Illi r-regolament 7(a) tal-imsemmija regolamenti, madanakollu, jistipola illi fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi għandu jitqies il-valur ta' <u>kull propjetà immobbli</u> li tkun tappartjeni **għalkollox** lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-propjetà. Illi mill-provi prodotti, għalkemm ma jirriżultax li l-intimati Anthony u Carmen m'għandhomx il-pussess vakanti, jirriżulta illi din il-propjetà ma tappartjenix għalkollox lilhom, stante li għandhom biss nofs sehem indiviż. Għaldaqstant, dawn il-valur ta' dawn l-*agricultural stores* ma jistax jitqies għall-finijiet tat-test tal-kapital tal-intimati.

Illi mill-kalkolu tal-kapital rimanenti tal-intimati Anthony Mizzi u Carmen Mizzi, il-Bord qed isib illi huma **ma jeċċedux** il-kriterju tal-

kapital kif misjub fir-regolament 6(5) tal-istess regolamenti u b'hekk jissosidfaw ukoll il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn residenza kif ukoll numru ta' kmamar fuq barra f'bitħa. Il-finituri huma f'kondizzjoni relattivament tajba u l-fond innifsu jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni. Il-fond huwa munit bis-sistema tal-elettriku, ilma u drenaġġ u jidher li jinsabu fi stat funzjonanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u/jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-policies viġenti tal-ippjanar, jistmaw il-valur tas-suq liberu u frank tal-propjetà fl-ammont ta' tliet mija u erbgħin elf Ewro (€340,000).

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**[1]**,** 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-*

[1] **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' sitt elef u tmien mitt ewro (€6,800) fis-sena.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 29, Triq Santa Marija, kantuniera ma Sqaq Numru 1, fi Triq Santa Marija, fejn għandu l-bieb bin-numru uffiċjali 18, Ħaż-Żabbar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Mizzi, Carmen Mizzi u John Fenech għal-ammont ta' sitt elef u tmien mitt ewro (€6,800) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew 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’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba’ talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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