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

Rikors Nru: 497/2021 LC

ALFRED FARRUGIA
(K.I. 271044M)

VS

CARMELO ZAMMIT (K.I. 214046M) U
ANTONIA ZAMMIT (K.I. 380953M)

u

BĦALA *AMICUS CURIAE* L-AWTORITA TAD-DJAR

Illum 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Farrugia fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. *Pendente lite*, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera u dan fit-termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina

jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja eżistenti u ċioe l-fond numru 25, Triq Sant'Antnin, Fgura;
b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn (2), sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
c. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens kull sena, liema kumpens għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond id-disposiżizzjonijiet tal-Kap. 69;

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera għall-fond numru 25, Triq Sant'Antnin ġewwa l-Fgura rivedut għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin, skond l-Artikolu 4A(7) tal-Kap. 69, sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;
b. Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati minn issa nġunti għas-subiżżjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-30 ta' Setttembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jrid jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) 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 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' Carmelo Zammit (K.I. 214046M) u Antonia Zammit (K.I. 980953M) tat-23 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament eċċepixxew illi: (i) in linea preliminari ir-rikorrenti għandu jġib prova tat-titolu li fuqu qed jibbaża l-azzjoni odjerna u mhux merament kopja ta' testment li kienet annessa mar-rikors promotur u mmarkat bħala Dok AF; (ii) illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond *de quo agitur* ċioe dak bin-numru 25, Triq Sant'Antnin, Fgura u dan b'titolu validu ta' kera, kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet; (iv) illi fl-ewwel lok, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, l-esponenti dejjem aġixxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji *ai termini* tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo,* u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk impost mil-liġi, u dejjem ħallsu l-kera fil-ħin dan kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan il-kawża. Illi kien ir-rikorrenti li għażel li ma jaċċettax l-aħħar kera dovuta, fejn saħansitra l-esponenti kien mitlub jiddepożita l-ammont taħt l-awtorita' tal-Qrati nostrana; (v) illi

bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta s-smigħ tal-kawża u mill-aċċess tal-periti, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi għandu wkoll jingħad, l-esponenti qegħdin jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi mingħajr preġudizzju, il-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għand il-massimu stabbilit mil-Liġi; (ix) illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom u (x) il-proprjeta hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti fejn huma ilhom joqgħodu fil-proprjeta għal żmien twil, kif ukoll li huma m'għandhomx il-mezzi li jippertmettulhom biex ikollhom proprjetà alternattiva;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021, 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 ippreżentaw 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-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 huwiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-eredita' taz-ziju tar-rikorrenti, Gerald Bonello, l-istess rikorrenti akkwista il-fond mertu dawn il-proċeduri, u dana kif jirriżulta mit-testment datat is-27 ta' Ottubru tas-sena 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.[1] Il-wirt tal-imsemmi Gerald Bonello, ġie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi u dan kif

[1] Dok. "AF" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

jirriżulta mid-denunzja numru 534/1988 u li kopja tagħha tinsab in atti.[2]

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

Ikkonsidra;

Illi kif dikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-fond *de quo* kien ġie rekwiżizzjonat mill-Housing Secretary, b'rekwiżizzjoni numru 29330/73[3], datata l-24 ta' Awwissu 1973, sabiex fis-sena 1976, il-fond ġie assenjat lill-intimati Carmelo u Antonia konjuġi Zammit. Effetivament, il-fond in kwistjoni kien ġie derekwisizzjonat[4] fis-17 ta' Frar tas-sena 2009. L-intimati fir-risposta tagħhom jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri, b'titolu validu ta' kera, u li huma dejjem wettqu l-obbligi kollha tagħhom naxxenti mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmelo Zammit u Antonia Zammit, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmelo Zammit u Antonia Zammit, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-

---

[2] Dok. "AF3" a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "AF2" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[4] Skond korrispondenza mibgħuta mill-Awtorita' tad-Djar, a fol. 45 tal-atti proċesswali.

Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmelo Zammit u Antonia 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 Carmelo Zammit u Antonia Zammit **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** l-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 mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn *maisonette* fuq is-sular terran. Il-faċċata tad-dar hija ftit inqas minn żewġ metri wiesgħa, u sitt metri fuq l-ewwel sular u hija waħda mibnija bil-ġebel u b'bieb prinċipali tal-injam. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni in ġenerali. Il-maġġoranza tas-soqfa huma kollha bi travi tal-injam u x-xorok.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà

u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tliet mitt elf ewro (€300,000).

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-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-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' sitt elef (€6,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimatai eċċeppew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma

[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).

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 l-kawża qed tiġi definittivament deċiża bil-preżenti;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond numru ħamsa u għoxrin (25) Triq Sant'Antnin, il-Fgura, 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 Carmelo Zammit u Antonia Zammit għall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) 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.

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

Kopja informali ta' Sentenza.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur