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

Rikors Nru: 850/2021 LC

JOSEPH MARY FENECH (K.I. 775657M)

vs

GOSMANA ZAHRA (K.I. 354241M) U
***OMISSIS* U**
L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Mary Fenech datat il-5 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond bl-isem ta' 'Frances House', Triq Birżebbuġia, Għaxaq, ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jitwettaq it-Test tal-Mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal

żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwili bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, għall-ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-isem ta' 'Frances House', Triq Birżebbuġia, Għaxaq, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltrè li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Zahra ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Gosmana Zahra u *omissis* datata s-7 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) l-attur għandu jipprova t-titolu tiegħu u l-*locus standi* tiegħu kif ukoll l-applikabilità tal-Kap. 69, (ii) mhux vera li *omissis* ilu jokkupa dan il-fond sa mill-1961 u dan, primarjament għaliex hu twieled fl-1973; (iii) fi kwalunkwe każ, *omissis,* ser jivvaka mill-fond *de quo* u jibda

jirrisjedi fil-propjetà personali tiegħu; (iv) jekk dan il-Bord jikkostata li l-Kap. 69 huwa applikabbli, huwa m'għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimata Gosmana Zahra u dan fid-dawl tal-mezzi limitati tagħha u anke l-età avvanzata tagħha.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-18 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi u teżebixxi d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti Frances Cutajar u Paolo Cutajar; (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo* (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021, 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 waqt is-seduta tas-6 ta' Mejju 2022, ir-rikorrenti ċediet l-atti odjerni limitatament fir-rigward ta' *omissis.*

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Periti Maria McKenna u Kylie Ann Borg Marks 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 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi l-fond de quo kien il-propjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti, senjatament Frances Fenech u Paul Fenech. Paul Fenech ġie nieqes fit-2 ta' Diċembru 1968[1] filwaqt li Frances Cutajar ġiet nieqsa fit-28 ta' Ġunju 1992.[2] Illi huma mietu *ab intestato* skod kif jirriżulta mir-riċerki testamentarji.[3] Illi mid-denunzji rispettivi[4] jirriżulta illi l-fond de quo kien propjetà tagħhom, liema propjetà iddevolviet għand ir-rikorrent permezz tal-Att ta' Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor George Cassar fil-25 ta' Lulju 1995[5]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarr illi dan il-fond kien inkera mill-predeċessuri tiegħu lil Gosmana Zahra u lil *omissis* fl-1961.

---

[1] Ara dok "B2" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "B1" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "C1" a fol. 8 et seq tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "D12 a fol. 14 et seq u dok "D2" a fol. 20 et seq tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok "E" a fol. 25 tal-atti proċesswali.

Illi fl-ewwel lok, jirriżulta mill-karta tal-identità ta' *omissis* illi huwa twieled fil-1973 u b'hekk huwa skorrett ir-rikorrent f'din il-premessa. Jirriżulta wkoll minn kopja ta' rċevuta[6] illi fit-12 ta' Marzu 1979, il-fond kien ingħata b'titolu ta' kera lil ċerta Michael Zahra għal perjodu ta' sitt xhur. Illi mill-affidavit tar-rikorrenti[7] jirriżulta li Michael Zahra kien ir-raġel ta' Gosmana Zahra u ġie nieqes fis-6 ta' April 2001. Hu jikkonferma wkoll li l-fond ilu mikri lill-intimata sal-ġurnata tal-lum.

Illi fid-dawl ta dawn id-dikjarazzjonijiet il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Gosmana Zahra hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Gosmana Zahra 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat Gosmana Zahra, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Gosmana Zahra <u>ma teċċedix</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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.

[6] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[7] Dok "JMF" a fol. 49 tal-atti proċesswali.

Illi minkejja li ġie ppreżentat ċertifikat mediku fir-rigward tal-intimata, il-Bord ma jarax li l-kondizzjonijiet mediċi hemm elenkati huma tali li għandhom jiġbdu l-Bord sabiex japplika r-Regolamenti 5(9) u 6(8) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*maisonette* fuq l-ewwel sular, b'aċċess esklussiv għall-bejt u bl-arja tiegħu. Il-fond ma kellux tibdil maġġuri fl-istruttura. Il-kmamar huma mibnija bil-ġebel tal-franka u miżbugħin bil-water paint. Is-soqfa huma tal-konkos rinfurzat. Il-madum huwa tat-tip tas-siment, tat-tip terrazzo u anke taċ-ċeramika. L-aperturi huma mħallta, wħud tal-aluminium, uħud tal-ħadid u oħrajn tal-injam. Il-fond huwa nadif u mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ. Għalkemm dawn huma funzjonabbli, għandhom bżonn ta rinnovazzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif hawn deskritta u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta' abitazzjoni, libera u franka fis-suq ħieles, bl-arja tagħha, fl-ammont ta mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

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

[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).

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, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sebgħin ewro (€4,370) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Gosmana Zahra hija l-inkwilina tal-fond bl-isem "Frances House", Triq Birżebbuġia, Ħal-Għaxaq ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-isem "Frances House", Triq Birżebugia, Ħal-Għaxaq għandha tiġi riveduta

għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Gosmana Zahra għall-ammont ta' erbat elef, u tlett mija u sebgħin ewro (€4,370) fis-sena u jordna lill-istess intimata Gosmana Zahra tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi.

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