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

Rikors Nru: 648/2021 LC

JOSETTE SPITERI (K.I. 170668M),
SANDRA GATT (K.I. 146069M) U
MARK GRECH (K.I. 350574M)

vs

GIUSEPPA BEZZINA (K.I. 424926M) U

AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA *AMICUS CURIAE*

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josette Spiteri (K.I. 170668M), Sandra Gatt (K.I. 146069M) u Mark Grech (K.I. 350574M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddittermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandhiex jedd tkompli l-kirja tal-fond numru 71, ġja 42, Mensija Road, San Ġwann, terran bl-arja tiegħu, u l-garaxx anness numru 73, ġja 41, Mensija Road, San Ġwann, bl-arja tiegħu;

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2021; u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilina;

III. Jordna, f'każ li l-intimata Giuseppa Bezzina ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-meżżi, l-iżgumbrament tal-istess Bezzina mill-fond numru 71, ġja 42, Mensija Road, San Ġwann, terran bl-arja tiegħu, u l-garaxx anness numru 73, ġja 41, Mensija Road, San Ġwann, bl-arja tiegħu, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata fl-ismijiet: *Josette Spiteri et vs Awtorita' tad-Djar*, għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li talvolta tiġi ppreżentata għad-dikjarazzjoni tan-nullita' tal-Att XXIV tas-sena 2021.

Ra r-risposta tal-intimata Giuseppa Bezzina, preżentata minn binha Saviour Bezzina fil-kapaċità tiegħu ta' kustodju ta' ommu Giuseppa Bezzina[1], datata it-22 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, ġie eċċepiet illi (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi Giuseppa Bezzina hija l-inkwilna tal-fond bin-numru 71, Mensija Road, San Ġwann bl-anness garage bin-numru 73, Mensija Road, San Ġwann

[1] Ara id-digriet tal-Guardianship Board, a fol. 17 tal-atti proċesswali.

taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha bil-liġi; (iii) illi l-intimata dejjem ħallset il-kera u dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi; (iv) illi l-intimata għandha mezzi limitati u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi dan il-Bord għandu jikkonsidra illi Giuseppa Bezzina m'għandha l-ebda dħul; (vi) illi l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri in kwantu hija ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan 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-inkwilina tissodisfa t-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-14 ta' Ottubru, 2021, l-intimata wettqet t-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 Robert Vella u l-Perit Bernice Van Dijk 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 humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skont it-testment[2] magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin datat il-11 ta' Jannar 1994, [3] id-defunta Antonia Grech innominat u isstitwiet lit-tliet uliedha, u ċioe' r-rikorrenti, bħala eredi universali tagħha. Mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ppublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fil-5 ta' Ottubru 1994,[4] jirriżulta illi d-defunta Antonia Grech ġiet nieqsa fil-31 ta' Mejju 1994 u konsegwentement ir-rikorrenti wirtu terz indiviż kull wieħed mill-fond *de quo.*

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, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Josette Spiteri, Sandra Gatt u Mark Grech huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Josette Spiteri, [5] il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata għal aktar minn ħamsin sena. Di piu' l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimata Guiseppa Bezzina

---

[2] Ara dok. 'D' a fol. 44 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok. 'B' u 'C' a fol. 42 u 43 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok. 'E' a fol. 47 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok. 'X' a fol. 39 tal-atti tal-atti proċesswalli.

qiegħda tħallas il-kera fl-ammont ta' €209.64 fis-sena. L-intimata, bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, tippreżenta għadd ta' ċedoli ta' kirijiet illi hija ddepożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti fil-konfront tal-istess fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopja taċ-ċedoli hawn fuq imsemmija, kif ukoll bil-fatt li l-intimata stess tiddkjara fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina skond il-liġi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Giuseppa Bezzina hija effettivament l-inkwillina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata intimata Giuseppa Bezzina 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 intimata Giuseppa Bezzina, 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 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 l-intimata Giuseppa Bezzina **ma teċċedix** 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.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar b'sular wieħed u tromba għall-bejt. Il-binja hija antika, iżda tinsab fi stat tajjeb, minbarra xi moffa fuq ħitan u żebgħa li qiegħda tfarfar u xi qsim minn mat-travi. L-art hija ppavimentata bil-madum tac-*cement* u *terrazzo*. L-apperturi ġeneralment huma tal-*aluminium* apparti l-bieb ta' barra li huwa tal-injam.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' ħames mija u għaxart'elef ewro (€510,000).

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**[6]**,** 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*

[6] **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).

> *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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef u mitejn ewro (€10,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiddikjara illi l-intimata Giuseppa Bezzina tissodisfa il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement għandha jedd tkompli l-kirja tal-fond numru 71, ġja 42, Mensija Road, San Ġwann, terran bl-arja tiegħu, u l-garaxx anness numru 73, ġja 41, Mensija Road, San Ġwann, bl-arja tiegħu;

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 71, ġja 42, Mensija Road, San Ġwann, u l-garaxx anness numru 73, ġja 41, Mensija Road, San Ġwann, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata għall-ammont ta' għaxart' elef u mitejn ewro (€10,200) fis-sena u jordna lill-istess intimata Giuseppa

Bezzina tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza

3. Jiċħad t-tielet talba stante illi l-intimata Giuseppa Bezzina tissodissfa it-test tal-mezzi.

4. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur