BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 888/2021 LC

JOHN BEZZINA (K.I. 949450M) U MARTU

RAFFAELLA BEZZINA (K.I. 191751M)

GĦAL KULL INTERESS LI JISTA’ JKOLLHA

vs

THERESA SIVE TESSIE ARMLA MINN

EMANUELE CAMILLERI (K.I. 676748M) U

AWTORITÀ TAD-DJAR BĦALA

INTERVENUTA FIL-PROĊEDIMENTI

Illum, 11 ta’ Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ John Bezzina et fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuta Tessie Camilleri ai termini tar-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) tal-Liġijiet ta' Malta u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

II. F'każ illi l-konvenuta Tessie Camilleri tissodisfa it-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi il-kera attwali fuq il-fond 36 gia numru 47 triq Santa Marija Ħaż-Żabbar għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u konsegwentement jordna lill-konvenuta Tessie Camilleri sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata.

III. F'każ illi l-konvenuta Tessie Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuta għandha tiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

IV. Tagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista jkun neċessarju opportun inkluż li jistabbilixxi żieda fil-kera *pendente lite* u ċioè waqt li jkun qed jinstema’ dan ir-rikors u dan ai termini ta' l-artikolu 4(6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni u b'riserva għal jedd tal-esponenti sabiex titlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-intimata Theresa sive Tessie Camilleri datata s-27 ta’ Jannar 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, illi (i) t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda; (ii) l-intimata dejjem ottemporat ruħha mal-kondizjoniet tal-kera; (iii) l-intimata hija tabilħaqq l-inkiwlina tal-fond u tikkwalifika bħala “Kerrej” ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi tat-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta; (iv) l-awment ta’ 2% m’huwiex tassattiv iżda diskrezzjonali għall-Bord; (v) il-fond de quo sarulu diversi benefikati; (vi) l-intimata tikkwalifika għat-test tal-mezzi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi r-rikorrenti għandhom jipproduċu u jeżebixxu d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunta Emmanuela Mallia; (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 l-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-inkwilini jissodisfaw 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 tat-23 ta' Novembru 2021, l-intimati wettqu 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 Edgar Rossignaud u l-Perit Diane Marie Psaila 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-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolbu 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 humex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Carmel Mangion nhar il-5 ta’ Awwissu 1999[1], il-fond de quo iddevolva fuq ir-rikorrenti John Bezzina mill-poter ta’ Emanuela Mallia, li ġiet nieqsa fis-26 ta’ Mejju 1999.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi dan l-istat ta’ fatt ikkreat mid-dokumenti appena msemmija u b’hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mill-iskrittura privata datata t-12 ta’ Diċembru 1972[2] jirriżulta illi d-dante causa tar-rikorrenti kkonċeda b’titolu ta’ kera lil Emanuele Camilleri, ossija d-defunt raġel tal-intimata, l-fond *de quo* għal perjodu ta’ sena, wara liema perjodu il-kerrej kellu l-fakoltà li jivvaka meta jrid. Illi jirriżulta li l-intimata baqgħet tirrisjedi f’dan il-fond sal-ġurnata tal-lum u b’hekk abbażi ta’ dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Theresa Camilleri ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[1] Ara dok “A” a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok “B” a fol. 7 tal-atti proċesswali.

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(5) 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 Theresa sive Tessie Camilleri **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</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 f'dar residenzjali fuq żewġ sulari aċċessibbli mil-livell tat-triq permezz ta' kuritur li jaċċedi għal ambjent mikxuf komuni, bl-arja tagħha. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, 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-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu

fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal sebgħa u sebgħin elf Ewro (€77,000).

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**[3]**,** 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, 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, ħames mija u erbgħin Ewro (€1,540) fis-sena.

Ikkonsidra;

[3] **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).

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata tgħid illi hija għamlet diversi benefikati fil-fond. Illi minkejja dan, ma tressqet ebda prova ta' kemm kienet l-ispiża ta' dawn il-benefikati jew ta' kemm ikkontribwixxew lejn l-awment tal-valur tal-propjetà u b'hekk il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jieħu dawn il-benefikati in konsiderazzjoni.

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 kera tal-fond numru 36, Triq Santa Marija, Ħaż-Żabbar għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli għall-ammont ta' elf, ħames mija u erbgħin Ewro (€1,540) fis-sena u jordna lill-intimata Theresa sive Tessie Camilleri tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza;

3. Jiċħad it-tielet talba, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-proċeduri odjerni ma ħadux fit-tul u ġew definittivament deċiżi b'din is-sentenza.

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

Kopja informali ta' Sentenza.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur