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

Rikors Nru: 131/2022 LC

SONIA BEZZINA (K.I. 0824753M)

vs

MARIA ASSUNTA PULIS (K.I. 661751M)

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Sonia Bezzina (K.I. 0824753M), data id-9 ta' Frar 2022 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata Maria Assunta Pulis u dan bl-applikazjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe' illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżġumbrament tal-intimata Maria Assunta Pulis mill-

fond konsistenti f'appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'St. John', bin-numru mitejn u wieħed (201), fi Triq San Filippu Birżebbuġa, fi żmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas kumpens hekk likwidat jew

III. Jiddikjara u jiddeċidi, illi f'każ li jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għall-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond konsistenti f'appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka t'appartamenti li ġġib l-isem 'St. John', bin-numru mitejn u wieħed (201) fi Triq San Filippu, Birżebbuġa, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti in subizzjoni.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond

liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) 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 r-risposta tal-intimata Maria Assunta Pulis datata l-20 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) hija tokkupa l-appartament internament immarkat wieħed (1) St. John, bin-numru mitejn u wieħed (201) fi Triq San Filippu, Birżebbuġia bħala l-unika residenza tagħha taħt titlu ta' kera protetta u versu l-kera annwali fl-ammont ta' mitejn u disgħa ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (E209.64); (ii) il-kera de quo ġiet istitwita ftit wara li żżewġet l-intimata fis-sena 1971; (iii) illi hija dejjem aderixxiet mal-obbligi legali tagħha bħala inkwilina fosthom għal ħlas ta' kera b'mod puntwali; (iv) illi l-esponenti hija pensjonanta u għajr għal xi *savings*, tgħix bil-penzjoni u għalhekk hija tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A) tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv; (v) illi dan il-Bord għandu jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti kif irrid l-istess Att XXVII tal-2018; (vi) f'każ li dan il-Bord jgħddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlet benifikati estensivi fil-fond lokat u dan interament a spejjeż tagħha; (vii) f'każ li dan il-Bord jgħddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini Att XXVII tal-2018, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u minima f'ammont li ma jirrispekkjax r-rata massima ta' 2% stabbillita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna u hekk kif ġie deċiż fil-kawża 224/2018 – **Galea Maria Pisa sive Marian vs Attard George** deċiża fid-19 ta' Frar 2020, fejn ir-rata imposta kienet dik ta' 0.5% tal-valur tal-fond.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu, 2022, 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 l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kevin Abela u l-Perit Joseph Saliba ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti akwistat il-fond konsistenti f'appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka t'appartementi lli ġġib l-isem 'St. John' bin-numru mitejn u wieħed (201) fi Triq San Filippu, Birżebbuġa, mis-suċċessjoni ta' ommha u missierha, *ossia* d-defunti Joseph Bezzina u Giovanna Maria Bezzina. Bis-saħħa tat-testment unica charta tal-imsemmija defunti Joseph Bezzina u Giovanna Maria Bezzina fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' tad-9

ta' Ottubru tas-sena 1996,[1] il-konjuġi Bezzina ħallew b'titolu ta' prelegat lil binthom ir-rikorrenti, l-appartament in kwistjoni.
Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* huwa suġġett għall-kirja antika li bdiet tiddekorri minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, favur l-intimata Maria Assunta Pulis. Dan il-fatt huwa kkonfermat mid-diversi kopji tal-estratti tar-reġistru elettorali esebiti in atti[2] fejn l-aktar kopja antika hija dik tas-sena 1975. In oltre', it-titolu ta' kera tal-intimata jirriżulta wkoll mill-kopji tad-diversi riċevuti tal-kera, esebiti mir-rikorrenti stess.[3] L-intimata stess kemm fir-risposta tagħha, kif ukoll fl-affidavit tagħha[4] tikkonferma wkoll illi hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera protetta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnha stess kemm fir-risposta tagħha kif ukoll fl-affidavit tagħha, u mill-kopja tal-riċevuti u tal-estratti tar-reġistru elettorali, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Assunta Pulis hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

---

[1] Dok "SB 5" a fol. 11 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "SB7" sa Dok "SB16" a fol. 27 – 45 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "SB17" sa Dok "SB24" a fol. 46 – 53 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "AP1" a fol. 67 tal- atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Assunta Pulis, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Maria Assunta Pulis, 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(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 intimata Maria Assunta Pulis **ma teċċediex** 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 12B (5) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond jikkonsisti f'residenza fil-livell tat-triq formanti parti minn kumpless residenzjali fuq tliet sulari. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli, għalkemm id-dawl huwa mgħoddi estern minn ġo *casing* u mhux skond *standards* moderni. Il-propjeta' għandha użu tal-bejt iżda ebda titolu ieħor fuq l-arja, liem arja hija liberament aċċessibbli separatament mill-fond.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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-intimata u tal-età tagħha, 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' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Ikkonsidra;

[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).

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma 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 t-Test tal-Mezzi tal-intimata Maria Assunta Pulis twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata Maria Assunta Pulis tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond konsistenti fl-appartament, internament immarkat bin-numru wieħed (1) fi blokka t’appartamenti li ġġib l-isem ‘St. John’, bin-numru mitejn u wieħed (201) fi Triq San Filippu, Birżebbuġa, 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-intimata Maria Assunta Pulis għall-ammont ta’ erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u jordna lill-istess intimata Maria Assunta Pulis sabiex tħallas lir-rikorrenti, il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' 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