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

Rikors Nru: 503/2021 LC

JOSEPH BEZZINA (K.I. 366846M)

vs

ALFRED SAID (K.I. 0601643M)

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

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

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat Alfred Said (K.I. 0601643M) u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat Alfred Said (K.I. 0601643M) mill-fond suriferit fl-indirizz 7, Sqaq Lajri, Żabbar, fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu

4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikkjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa hija nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Said datata t-08 ta' Frar 2022 fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi: (i) jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*; (ii) huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) huwa għandu mezzi limitati u għandu jibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi; (iv) il-Bord, fid-deliberazzjonijiet tiegħu, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu limitat tal-intimat;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-05 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku 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 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 (v) 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 tad-9 ta’ Settembru 2021, l-intimat wettaq 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 Robert Musumeci u l-Perit David Cilia 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-sidien tal-kera jadixxu 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;

Ikkonsidrat;

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

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* ppublikat min-Nutar Dottor Patrick Critien fl-10 ta’ April 2014, il-fond de quo iddevolva għal fuq ir-rikorrenti mill-poter ta’ martu Grazia sive Grace Bezzina, li mietet fil-11 ta’ Jannar 2014. Illi mill-istess att jirriżulta li martu istitwiet u nnominat lir-rikorrenti bħala eredi universali tagħha.

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

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat sa mis-snin sittin u dan versu l-kera ta' €400 fis-sena. Illi da parti tiegħu, l-inkwilin jikkonferma illi huwa l-inkwilin ta' dan il-fond u dan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu bil-liġi.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, li ma ġewx ikkontestati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Alfred Said 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, 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(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-intimat Alfred Said **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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'residenza aċċessibbli minn sqaq. L-ewwel parti tal-fond tinsab sottoposta għal propjetà ta' terzi. 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 mija u ħamsin elf Ewro (€150,000).

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**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[1] **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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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 li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 7, Sqaq Lajri, Żabbar, 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-intimat Alfred Said lir-rikorrenti għal-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena u jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità 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