BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 337/2021MV

Alex Bonnici (K.I. 0083168M)
(17, Triq il-Lewz, Gudja)

Vs

Anthony Bezzina (K.I.399842M)
(104 Triq San Filippu Birzebbugia)
U
Awtorita' tad-Djar.
22, Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Ra ir-rikors ta' Alex Bonnici (K.I.0083168M) datat 15 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Bezzina (K.I. 399842M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Krit fil-mija fis-senaerji ta' Test tal-Mezzi),

mahrug taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema testtal-mezzi ghandu jkunu ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b' referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f' dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 104, Triq San Filippu Birzebbugia ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stability kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.
3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Anthony Bezzina (KI 0083168M) jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b' effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.
4. Jordna, f' kaz illi l-intimat Anthony Bezzina (K.I. 0083168M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b' riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata[1].

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

[1] A folio 1-4 tal-process.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 30 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahdu huwa s-sidi uniku tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
5. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra ir-risposta ta' Anthony Bezzina a folio 22-23 tal-process fejn *in succint* eccepixxa li:

1. Dejjem hallas il-kera skond il-ligijiet vigenti fil-pajjiz;
2. Huwa ghandu mezzi finanzjarji limitati u illum jghixu fuq il-penzjoni;
3. Jirrigetta it-talba li jivvaka il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti David Pace u Rene' Cutajar sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra in-nota guramentata ta' Anthony Borg fejn iddikjara li huwa ma ghandux propjetajiet ohra immobbli u li l-unika dhul li ghandu kien mill-penzjoni li fl-2021 tidher li tlahhaq circa Ewro 12,800 fis-sena.

[2] A folio 27 et seq. tal-process.

Ikkonferma ukoll li huwa ghandu xi flejjes investiti f'banek u f'istituzzjonijiet finanzjarji lokali[3].

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a folio 38-48 tal-process fejn iddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fis-26 ta' Jannar 2022. Li il-fond ghandu potenzjal ta' zvilupp u jikkonsists f'one bedroom solitary maisonette. Il-fond hu fi stat abittabbli pero' il-finituri u s-servizzi huma qodma pero' uzabbli. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u erbghin elf Ewro (Ewro 240,00).

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huwa il-propjetarju uniku tal-fond 104, gja 60 Triq San Filippu Birzebbugia. Dan il-fond gie akkwistat b' kuntratt tad-29 ta' Awwissu 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Simon Manicolo.

Dan il-fond ili mikri lill-intimat Anthony Bezzina ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena circa u li illum qed ihallas kera ta' Ewro 209 fis-sena. Dawn il-fatti mhux kontestati mill-intimat.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mitejn u erbghin elf Ewro (Ewro 240,000).

[3] A folio 34 sa 37 tal-process. L-investimenti lokali jikkonsistu f' kont tat-tfaddil mal-BOV plc bin-numru xxxx027 li fih circa Ewro 6,900; kont fixed mal-istess bank bin-numru xxxx014 li fih circa Ewro 798; kont iehor fixed mal-istess bank bin-numru xxxx391 li fih circa Ewro 2,329. Il-kontijiet mal-HSBC (Malta) plc. Huma ta' natura zghira u irrilevanti. Ghandu tlett 62+ Malta Government Bonds ta' Ewro 6,000; 6,500 u 6,000. Ghandu ukoll flus fil-Vilhena High Yield Fund li jiswa circa Ewro 6,894 kif ukoll Ewro 16,593 fil-Vilhena Government Bond Fund. Ghandu zewg investimenti mal-MSV Life. Wahda bin-numru xxxx 405 li fiha Ewro 6,689 u l-ohra bin-numru XXX412 li ghandha Ewro 16,768.

Ir-rikorrent permezz ta’ din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta’ kera sal -massimu ta’ 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li Annetta mieghu diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex jipprova mhux biss it-titolu li ghandu fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimat qed jirrisjedi fil fond de quo b’ titolu ta’ kera. Dan il-fond illum qed jinkera ghal mitejn u disa’ Ewro (Ewro 209) fis-sena skond il-ligijiet vigenti.

Minn naha taghha l-Awtorita’ tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga’ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista’ jinghad ghall-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huma ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnalu dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u

2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed jallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Anthony Bezzina ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt lil Anthony Bezzina li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B' hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' 104 Triq San Filippu Birzebbugia hu ta' Ewro 240,000 kif stability mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli ghalkemm il-finishes huma qodma imma uzabbli.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F' dan is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[4]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta' kuljum. Dan ma jhdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn-naha l-ohra l-intimat hu persuna anzjan hafna ta' tminja u sebghin (78) sena u li ilu jghix fil-fond ghal

[4] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

ghexieren ta’ snin mal-familjari tieghu. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Madankallu, ghalkemm hu ghandu dhul mill-penzjoni li huwa relattivament baxx ma jistax jinghad li ma ghandux certa ammont ta’ likwidita’ li probabilment akkumula matul is-snin ukoll in vista’ tal-kera baxxa li minnha gawdha hu u il-familjari tieghu.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera ghas-sena 2021 b’ 1% ghal ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 b’ 1% ghal Ewro 2,400 u tkompli tghola gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 b’ 1.5 % (Ewro 3,600) u 2024 terga’ toghla ghal 1.8% (Ewro 4,320).

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

2. Jirrevedi il-kera ghas-sena 2021 ghal- Ewro 2,400, ghas-sena kurrenti, ossija 2022 u ghas-sena 2023 b’ 1.5% jew Ewro 3,600 u ghas-sena 2024 u ghas-snin sussegwenti b’ 1.8% jigifieri Ewro 4,320 fis-sena;

3. Jordna lil Anthony Bezzina jibdew ihallas il-kera kif hawn fuq deciz;

4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li Anthony Bezzina jaqgha fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur