BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 116/2022 LC

ANTHONY BEZZINA
(K.I. 824853M)

VS

EDWIN G. LANFRANCO (K.I. 784346M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 30 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Bezzina (K.I. 824853M), fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-

regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 3, Triq Sir Arturo Mercieca, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimat Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ir-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) 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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Edwin G. Lanfranco (K.I. 784346M) tal-5 ta' April 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur;

2. Illi għad irid jiġi stabbilit jekk l-esponent jissodisfax o meno il-kriterji tat-test tal-mezzi ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, iż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) hija waħda diskrezzjonali u tista' tiġi stabbilita f'ammont ferm anqas minn dan il-massimu stabbilit mil-liġi.

4. Illi kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponent illi huwa anzjan ta' sitta u sebgħin sena li jgħix waħdu mingħajr, kwindi m'hemm l-ebda riskju ili fil-futur tal-proprjeta' ma tirrevertix lura għand l-attur. Illi jekk huwa jiġi żgumbrat se jinħoloq żbilanċ sproporzjonat li se jissarraf fi preġudizzju irreparabbli għall-inkwilin Edwin Lanfranco.

5. Illi l-attur Anthony Bezzina diġà rrikora għall-proċedura quddiem il-Qorti Kostituzzjonali li fejn huwa talab u ingħata kumpens xieraq, ai termini ta' sentenza datata t-2 ta' Frar 2022, fl-ismijiet *Anthony Bezzina vs Avukat tal-Istat et* (Rik Nru 150/2021), liema sentenza ġiet appellata mill-istess rikorrenti. Kwindi, kwalsiasi leżjoni li seta' sofra, ġiet indirizzata u kwindi l-istess rikorrenti ma jistax issa, huwa stess joħloq żbilanċ tant estrem fil-konfront tal-inkwilin, bi vjolazzjoni tal-ispirtu tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Marzu 2022, 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 Ivan Cachia 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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Carmel Gafà fid-19 ta’ Ottubru 2012, ir-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* mill-eredità tal-ġenituri tiegħu Joseph Bezzina li miet fil-31 ta’ Jannar 2004 u Giovanna Bezzina, li mietet fis-7 ta’ Marzu 2009.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwassid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat għal dawn l-aħħar 75 sena u qablu lill-ġenituri tiegħu u dan għall-kera llum-il ġurnata ta' €280 fi-sena.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Edwin G. Lanfranco 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Edwin G. Lanfranco 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'dar antika residenzjali bl-arja tagħha. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li huwa ben mantnut.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ikkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, inkluż il-lokalità, it-tip u l-kundizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà bħala libera u franka fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' ħames mija u ħamsin elf Ewro (€550,000).

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 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-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu

[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).

jkun fl-ammont ta' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' għaxart' elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€10,450) 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 illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet u jiddikjara illi l-intimat Edwin G. Lanfranco huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 3, Triq Sir Arturo Mercieca, Sliema u jiddikjara illi l-kera tal-imsemmi fond għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Edwin G. Lanfranco għall-ammont ta' għaxart' elef, erba' mija u ħamsin Ewro (€10,450) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

3. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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