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

Rikors Nru: 901/2021 LC

FRANCIS BEZZINA (K.I. 717843M)
U
LONZA CUSCHIERI (K.I. 275149M)

VS

MARIO MARMARA (K.I. 268563M) U
LINDSEY MARMARA (K.I. 196269M) LI
B'DIGRIET MOGĦTI FL-1 TA' MARZU 2023 L-ISEM ĠIE
KORRETT GĦAL ANNUNZIATA SIVE NANCY MARMARA

Illum, 20 ta' Novembru 2023,

Il-Bord,

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

I. Jordna minnufih li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati Marmara u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u *cioe*, illi jekk ma jiġux sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-

iżgumbrament tal-intimati mill-fond surriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna it-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 74, bl-isem 'Arancia', Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż-Żebbuġ;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Mario Marmara u Annunziata sive Nancy Marmara tas-27 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxew illi (i) primarjament l-intimata Annunziata sive Nancy Sammt ġiet eronjament indikata bħala 'Lindsey Marmara' fir-rikors promotur; (ii) illi huma jokkupaw il-fond *de quo* u dana b'titolu validu ta' kera; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi huma dejjem aġġixxew skond il-liġi u qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi huma għamlu xogħolijiet u benefikati fil-fond, u dan il-fattur għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi r-rikorrent m'hu qed issofri l-ebda preġudizzju peress li l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod propozjonali maż-żieda tal-indiċi tal-inflazzjoni; (vii) illi l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-emendi li

saru fil-Kap 158 qed jagħtu rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jista' jġarrab ir-rikorrent, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-Liġi tistipula sa' massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fil-każ odjern ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit mil-Liġi; (ix) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi u huma jimmeritaw protezzjoni soċjali u (x) illi l-propjeta' odjerna hija l-unika residenza li għandhom l-intimati (flimkien ma' tifel b'diżabilita') u huma m'għandhomx il-mezzi biex ikollhom propjeta' alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (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 mhux kif jista' jiġi l-fond jekk ikun żviluppat; (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-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 tal-10 ta' Diċembru, 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 Kevin Abela u Diane Marie Psaila ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fil-5 ta' Mejju 2022;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 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;

Ikkonsidrat;

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

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiegħu, jiddikjara illi missieru kien għadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimat Mario Marmara il-fond bin-numru 74, bl-isem 'Arancia' Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż Żebbuġ. Ir-rikorrent preżenta kopja ta' dan l-att[1], datat it-23 ta' Novembru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said, permezz ta' liema att, Antonio Bezzina (missier ir-rikorrent) kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena il-fond de quo lill-intimat Mario Marmara'. Ir-rikorrent jiddikjara illi missieru, l-imsemmi Antonio Bezzina ġie nieqes fil-15 ta' Mejju tas-sena 2015, u huwa flimkien ma' ħutu, wirtu lil missierhom. Dan huwa kkonfermat mill-att[2] ta' dikjarazzjoni causa mortis, immissjoni fil-pussess u diviżjoni datat id-29 ta' Jannar 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Borg. Bis-saħħa tal-att[3] datat 24 ta' Ġunju 2021, fl-

[1] 'Dok A' a folio 3 tal-atti proċesswali.
[2] 'Dok B' a folio 6 tal- atti proċesswali.
[3] 'Dok C' a folio 25 tal-atti proċesswali.

atti tan-Nutar Dottor Luca Burlo’, ir-rikorrent Francis Bezzina ġie ammess fil-pussess tad-dar numru 74 bl-isem ‘Arancia’ fi Triq tal-Grazzja, Ħaż Żebbuġ.

Illi jirriżulta li r-rikorrenti huma aħwa u huma sidien ta’ ambjenti diversi tal-fond *de quo*. Filfatt, huma ddikjaraw illi bħala ishma minn dan il-fond, ir-rikorrenti Francis Bezzina għandu 65% filwaqt li rikorrenti Annunziata Cuschieri għandha 35% rispettivament.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega l-istat ta’ fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent jistqarr illi l-intimati Marmara ilhom jokkupaw il-fond in kwistjoni għal żmien twil, taħt titolu ta’ kera stabbilit abbażi ta’ titolu preċedenti ta’ enfitewsi li beda qabel l-1 ta’ Ġunju 1995. L-att hawn fuq imsemmi, datat it-tlieta u għoxrin ta’ Novembru tas-sena elf disa’ mija disgħa u tmenin fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said jikkonferma dan, u ċioe’ li kien missier ir-rikorrenti li kien ikkonċeda b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena il-fond *de quo* lill-intimat Mario Marmara’. In oltre’, l-intimati stess fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrent fil-fond hawn fuq imsemmi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Marmara huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Mario u Lindsey Marmara 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Mario u Lindsey Marmara, 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Marmara ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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 in kwistjoni jikkonsisti f'dar residenzjali, fuq żewġ sulari aċċessibli mil-livell tat-triq b'parti mill-arja tagħha. Is-soqfa huma tal-konkos u jinsabu f'kundizzjoni strutturali tajba għajr għal xi tbajja ta' moffa. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-fond jinsab ġewwa żona ta' konservazzjoni urbana (UCA) b'għoli ta' massimu ta' żewġ sulari.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* f'Jannar 2021 huwa ta' tliet mija u ħamsa u ħamsin Elf ewro (€355,000).

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**[4]**,** 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' sebat' elef u mitt ewro (€7,100) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimatati eċċepixxew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant

[4] **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).

il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija 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-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati Mario Marmara u Annunziata sive Nancy Marmara jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni b'dana illi il-kera tal-fond bin-numru 74, bl-isem 'Arancia' Triq il-Grazzja ġewwa Ħaż Żebbuġ 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-intimati Mario Marmara u Annunziata sive Nancy Marmara għall-ammont ta' sebat' elef u mitt ewro (€7,100) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrenti hekk kif ġej:

   a. Francis Bezzina s-somma ta' erbat' elef, sitt mija u ħmistax-il Ewro (€4,615) fis-sena rappreżentanti sehemu ta' 65% mill-kera tal-fond de quo; u

   b. Annunziata sive Lonza Cuschieri s-somma ta' elfejn, erbgħa mija u ħamsa u tmenin Ewro (€2,485) fis-sena rappreżentanti sehemha ta' 35% mill-kera tal-fond de quo

u dan b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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