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

Rikors Nru: 218/2022 LC

JASON BEZZINA
(K.I. 0218774M)

VS

DOLORES PACE
(K.I. 0779435M)

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jason Bezzina (K.I. 0218774M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata Dolores Pace u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(ċ) 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-iżgumbrament tal-intimata Dolores Pace mill-fond

konsistenti f'appartament residenzjali bin-numru 3, fi blokk ta' appartamenti bl-isem ta' 'St Mary Flats' fi Triq il-Kummerċ, Birżebbuġia, fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Onorabbli Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimata tħallas il-kumpens hekk likwidat;

III. Jiddikjara u Jiddeċiedi, illi f'każ li jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għall-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond konsistenti f'appartament residenzjali bin-numru 3, fi blokk t'appartamenti bl-isem ta' 'St Mary's Flats', fi Triq il-Kummerċ, Birżebbuġia, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jordna sabiex il-kera titħallas lir-rikorrenti mill-intimata hekk kif dikjarat;

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-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 ta' Dolores Pace (K.I. 779435M) tat-12 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament eċċepiet illi: (i) ir-rikorrent għandu qabel xejn jipprova t-titolu li jallega li għandu fuq il-fond mertu tal-kawża; (ii) in kwantu diretta biex tottjeni l-iżgumbrament tal-esponenti mill-appartament residenzjali tagħha Flat 3, St Mary Flats, Triq il-Kummerċ, Birżebbuġia, l-azzjoni tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda billi l-eċċipjenti tissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-liġi għall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li tgawdi fuq dan il-fond; (iii) illi mingħajr preġudizzju, u għall-bqija, l-eċċipenti tirrimetti ruħha għad-deċiżjonijiet ta' dan il-Bord dwar it-talbiet tar-rikorrent, purke: (a) jiġi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tal-esponenti, u l-valur tas-suq tiegħu llum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni; (b) jiġi verifikat il-valur tal-benefikat strutturali u l-ispejjeż straordinarji li għamlet l-eċċepjenti tul is-snin fl-istess fond bi spejjeż tagħha, u mingħajr ebda rimbors mingħand is-sidien lokaturi tagħha; (c) dan il-Bord jieħu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza sħiħa mill-eċċipjenti tal-obbligi kollha lokatizji tagħha skond il-liġijiet viġenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-eżerċiżżju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu biex jiffissa l-kera ogħla għall-istess appartament u (iv) l-eċċepjenti hija armla ta' 86 sena, m'għandhiex proprjetà immobbli, u tgħix bil-pensjoni tar-romol li tirċievi mingħand l-Istat. Hija m'għandhiex mezzi jew opportunita', li jkollha residenza xierqa u deċenti bil-mezzi proprja.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Edward Micallef ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

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 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-att[1] ta' donazzjoni rrevokabbli magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena datata it-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015) ir-rikorrenti akkwista il-fond konsistenti f'appartament residenzjali bin-numru tlieta (3) fi blokk t'appartamenti bl-isem ta' 'St. Mary Flats' fi Triq il-Kummerċ, Birżebbuġia, u dan mingħand zijuh Charles Bezzina. L-imsemmi Charles Bezzina kien akkwista l-istess propjeta' b'wirt mingħand il-ġenituri tiegħu, Joseph Bezzina u Giovanna Maria sive Joan Bezzina nee' Caruana, liem wirt huwa regolat permezz ta' testment[2] unica charta magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa' tad-9 ta' Ottubru tas-sena 1996.

[1] Dok. "JB1" a fol. 4 tal- atti proċesswali.
[2] Dok. "JB2" a fol. 9 tal- atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[3] ta' subenfitewsi temporanja, tal-11 ta' Diċembru tas-sena 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-imsemmi Joseph Bezzina, anteċessur fit-titolu tar-rikorrenti, kien ta bl-istess titolu il-fond in kwistjoni għal wieħed u għoxrin sena lil Anthony Pace, illum mejjet, ir-raġel tal-intimata Dolores Pace. Ir-rikorrenti preżenta wkoll kopja ta' xi riċevuti ta' ħlasijiet tal-kera għall-iskadenzi fis-sena 2019, magħmula mill-intimata Dolores Pace. L-intimata fir-risposta tagħha teċepixxi illi hija tissodisfa r-rekwiżiti kollha tal-liġi għall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li hija tgawdi fuq dan il-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimata wkoll preżentat kopja informali ta' ċedola ta' depożitu ta' ħlas ta' kera fir-rigward tal-fond *de quo*, liem ċedola hija fl-ismijiet Doris Pace vs Jason Bezzina[4].

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Dolores Pace hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Dolores Pace, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8

[3] Dok. "JB4" a fol. 25 tal- atti proċesswali.
[4] Li tagħmel parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimata.

u 9 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 ta' Dolores Pace, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 Dolores Pace **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 69 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'appartament li jinsab fl-ewwel sular, f'kantuniera ta' blokk bi tlett sulari, bejn Triq il-Kummerċ u Triq San Filippu, b'entratura komuni ma' appartamenti oħra. Il-fond għandu arja superfiċjali ta' ċirca 147 metru kwadru gross. Il-fond għandu bżonn rinovar u s-soqfa tal-fond huma tal-konkos rinfurzat. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma installati fil-fond u funzjonabbli, u s-sistema tal-elettriku hija mgħoddija fil-*casing* ta' injam miżbugħ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn u sitta u erbgħin elf ewro (€246,000).

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, disa' mija u għoxrin ewro (€4,920) fis-sena.

[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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-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 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa’ it-tielet talba jordna illi l-kera tal-fond konsistenti f’appartament residenzjali bin-numru tlieta (3) fi blokk ta’ appartamenti bl-isem ta’ ‘St. Mary Flats’ fi Triq il-Kummerċ, Birżebbuġia, 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 Dolores Pace għall-ammont ta’ erbat elef, disa’ mija u għoxrin ewro (€4,920) fis-sena, u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan 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-intimata u tal-Awtorita’ 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