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

Rikors Nru: 894/2021 LC

MARY MUSCAT (K.I. 774048M)
U B'DIGRIET DATAT IS-26 TA' OTTUBRU 2022
L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM
CHARLES BONELLO (K.I. 284771M)

vs

LAWRENCE U CARMEN KONJUĠI GERADA
(K.I. 643438M U 197843M RISPETTIVAMENT)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Muscat (K.I. 774048M) li B'digriet Datat Is-26 Ta' Ottubru 2022 L-Atti Ġew Trasfużi F'isem Charles Bonello (K.I. 284771M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

II. Kemm-il darba l-intimati ossia kerrejja jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera għall-

fond bin-numru uffiċċjali 69 fi Triq il-Kapuċċini, fil-Kalkara jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha qed jiġi preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Kemm-il darba l-intimati ossia kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond *de quo* jiġi vakat fil-waqt li jiffissa kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo*;

IV. Jagħti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati Lawrence u Carmen Gerada tat-2 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepew (i) illi l-attriċi għandha tippreżenta r-riċerki testamentarji kif ukoll id-denunzja sabiex jiġi stabbilit illi hija l-unika eredi tal-mejjet Gio Maria Bonello; (ii) illi l-konjuġi Gerada jissoddissfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għandhom jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kirja; u (iii) kwalunkwe żieda fil-kera semmai hija fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord u dana kif jipprovdi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid unika 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 isir 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 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 Alistair Avallone u l-Perit Kevin Abela 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-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-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-att ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-13 ta' Settembru 1960,[1] missier ir-rikorrenti, *ossia* Giovanni Maria Bonello akkwista l-fond *de quo* fiż-żwieġ tiegħu ma martu. Illi skont kif jirriżulta mit-testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood fid-29 ta' Ottubru, 1996,[2] l-imsemmija ġenituri tar-rikorrenti ħallewlha l-propjetà *de quo* b'titolu ta' prelegat in piena propjetà.

Illi permezz tal-Kuntratt ta' Akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Tabone datat il-23 ta' Awwissu 2022, ir-rikorrenti Charles Bonello akkwista l-Fond *de quo* mill-predeċessura tiegħu fit-titolu Mary Muscat.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti, tiddikjara illi l-fond ilu mikri lill-intimati versu kera minima, liema kera hija stabbilita bil-liġi għal kirjiet protetti, peress li l-istess fond ilu mikri għal snin twal, qabel is-sena 1995. L-intimati, fir-risposta tagħhom jikkonfwermaw illi huma għandhom d-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kirja.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega d-dikjrazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond *de quo*, kif wara kollox huwa kkonfermat mill-intimati stess fir-risposta tagħhom hawn fuq imsemmija. Għalhekk il-Bord huwa

[1] Ara dok. 'A' a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok. 'B' a fol. 6 tal-atti proċesswali.

sodisfatt illi l-intimati Lawrence Gerada u Carmen Gerada huma effetivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Lawrence Gerada u Carmen Gerada ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 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 tal-intimati Lawrence Gerada u Carmen Gerada, 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 l-intimati Lawrence Gerada u Carmen Gerada 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 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'mezzanin fil-pjan terran fiż-żona residenzjali, fil-qalba

tal-Kalkara. Il-fond huwa fi stat *finished*. Il-finituri huma stil antik pero' fil-maġġoranza tagħhom huma miżmumin fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-istruttura tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel b'soqfa tal-konkos. L-istat ta' kostruzzjoni tal-fond hija in ġenerali tajba.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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**[3]**,** 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.*

---

[3] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) 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 tal-intimati twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz 69, fi Triq il-Kapuċċini, fil-Kalkara għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati *in solidum* għall-ammont tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena u jikkundanna l-intimati konjuġi Lawrence u Carmen konjuġi Gerada iħallsu l-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur