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

Rikors Nru: 565/2021 LC

STRICKLAND LIMITED (C-473)

vs

WALTER MARTIN BONETT (K.I. 207756M)
MARY BONETT (K.I. 342360M)
GĦAL KULL INTERESS
L-AWTORITA’ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 4 ta’ Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta’ Strickland Limited (C-473) datat l-25 ta’ Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimati għall-appartament numru 45, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, Gżira waqt il-

pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

II. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-appartament numru 45, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

IV. F'każ li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liem kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lis-soċjeta' rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali intavolati mill-istess soċjeta' rikorrenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta' attriċi teħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-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 u (iv) 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 r-risposta tal-intimati Walter Martin Bonett u Maria Bonett datata l-25 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) huma jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond 45, Block C, Marshall Court, Gżira, b'titolu ta' kera protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi; (iii) fir-rigward tat-talba tas-soċjeta' rikorrenti għal żieda fil-kera pendete lite, din it-talba m'għandhiex tintlaqa' peress li se toħloq preġudizzju lill-esponenti stante illi m'hemm l-ebda test, metru jew valutazzjoni oġġettiva fl-atti ta' din il-kawża; (iv) illi huma għandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi għandu jiġi kkunsidrat d-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (vi) illi dan il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħhom wara t-terminu ta' sentejn; (vii) illi l-esponenti jirrimettu ruħhom għall-proċedura stabbiita f'artikolu 4A(2).

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru, 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 Joseph Saliba u l-Perit Bernice van Dijk ppreżentaw 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 il-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitolob 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' 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' Konċessjoni Enfitewtika ippublikat min-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier nhar it-23 ta' Jannar 1948 s-soċjeta' Construction Limited akkwistat porzjon art, permezz ta' titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu, liem art hija sitwata fil-Gżira, kif aħjar deskritta fl-imsemmi att, u soġetta għall-kondizzjonijet elenkati fl-istess att.[1] Sussegwentement, is-soċjeta' Constructions Limted ġiet amalgamata ġo Strickland Limited.[2] Fl-affidavit tagħha[3], Larissa Bugeja (KI 97269(M)), waħda mill-azzjonisti tas-soċjeta' Strickland Limited, tispega illi l-appartament 45, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, jifforma parti minn blokka appartamenti bl-isem ta' Marshall Court, liem appartamenti kienu ġew mibnija fuq l-istess art. Larissa Bugeja (KI 97269(M)) tikkonferma wkoll illi s-soċjeta' Constructions Limited kienu fdew iċ-ċnus li kienu jiggravaw din l-art, permezz ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-8 ta' Settembru tas-sena 1983 u tal-15 ta' Settembru tas-sena 1986.

[1] Ara l-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika ppreżentat bħala dok SL 1, a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 24 u a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "SM 1" a fol. 48 tal-Atti proċesswali

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-att appena msemmi, l-istrument ta' amalgamazzjoni, u d-dikjarazzjoni maħlufa ta' Larissa Bugeja, il-Bord huwa sodisfatt li s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tindika li l-intimati Walter Martin Bonett u Mary Bonett huma l-inkwili tal-fond u jħallsu il-kera ta' €256 fis-sena jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sitt xhur. Dawn il-fatti ġew kkonfermati bil-ġurament minn Larissa Bugeja fl-affidavit tagħha. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond, b'titolu ta' kera protetta.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tas-soċjeta' rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwlilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Walter Martin Bonett u Mary Bonett huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Bonett, kkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-konjuġi Bonett, 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(4) 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 konjuġi Bonett **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular. Il-propjeta' hija mibnija qabel is-sena 1967 u tinsab ġewwa *area* residenzjali. Il-propjeta' hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-binja hija antika iżda tinsab fi stat tajjeb. L-art hija ppavimentata bil-madum tat-terrazzo u xi kmamar bil-parquett. Fuq ġewwa, il-ħitan huma miksija u miżbugħa.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' tlett mitt elf ewro (€300,000).

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[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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba, stante illi l-proċeduri odjerni ġew konklużi bil-preżenti;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-Test tal-Mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

[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).

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 45, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, 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 Walter Martin Bonett u Mary Bonett għal-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u jordna lill-istess intimati Bonett sabiex iħallsu lis-soċjeta' rikorrenti, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' 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