BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 907/2021 LC

ALEXANDER U MARIENEVE KONJUĠI ATTARD (K.I. 513671M U 516980M RISPETTIVAMENT)

vs

GRACE BONNICI (K.I. 431438M)

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alexander u Marieneve konjuġi Attard fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

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

II. Kemm – il darba l-kerrej ossia l-intimata odjerna tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera għall-fond numru 4 fi Sqaq il-Patrunat, f'Tas-Sliema 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-kerrej ossia l-intimata odjerna ma tissodisfax il-kriteterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond numru 4 fi Sqaq il-Patrunat, f'Tas-Sliema jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond;

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-2 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-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) illi l-Periti maħtura bil-Liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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-intimata Grace Bonnici ppreżentanta mill-mandatarja tagħha, Julia Bonett, datata is-7 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) hija tissodisfa l-kriterji u l-kapital tat-

test tal-mezzi u (ii) illi hija taqbel illli għandu jsir it-test tal-mezzi u għandu jiġi stabbilit il-valur tal-fond *de quo* sabiex dan l-Onorabbli Bord jistabilixxi kera kif riveduta abbażi tal-mezzi tal-esponenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru, 2021 u tal-04 ta' Jannar 2022, l-intimata wettqet 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 Melaine Spiteri u l-Perit Roderick Spiteri ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkonsidrat;

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 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mill-att ta' akkwist ippublikat min-Nutar Dottor Reuben Debono fl-4 ta' Ġunju 2021,[1] ir-rikorrenti akkwistaw id-dar bin-

[1] Dok "A" a fol. 2 tal-atti proċesswali.

numru uffiċċjali erbgħa (4) fi Sqaq il-Patrunat, f'Tas-Sliema mingħand terzi persuni.

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, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif jirriżulta mill-att appena msemmi, senjatament fl-artikolu ħamsa (5) tal-istess att, il-vendituri ddikjaraw illi l-intimata Grace Bonnici hija l-inkwilina tal-fond *de quo*. In oltre', ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond *de quo* ilu hekk mikri lill-intimata Grace Bonnici għal snin twal, sa minn qabel is-sena 1995, versu kera minima kif stabbilita bil-liġi għal kirjiet protetti.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, liema dikjarazzjoni hija wkoll kkonferemata mill-imsemmi artikolu fl-att publiku hawn fuq indikat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Grace Bonnici hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Grace Bonnici, 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 ta' Grace Bonnici, 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.

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-intimata Grace Bonnici **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 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'residenza fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' circa 3.70 metru fil-pjan terran u fis-sular ta' fuq. Il-fond huwa fi stat abitabbli u s-servizzi bħal dawl, ilma, u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli. Il-propjeta ma għandhiex aċċess għall-bejt.

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-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mitejn u disgħin elf ewro (€290,000).

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**[2]**,** 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' ħamest elef u tmien mitt ewro (€5,800) 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 li t-Test tal-Mezzi tal-intimata Grace Bonnici twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

[2] **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).

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond numru 4, fi Sqaq il-Patrunat, f’Tas-Sliema 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-intimata Grace Bonnici għall-ammont ta’ ħamest elef u tmien mitt ewro (€5,800) fis-sena, u jordna lill-istess intimata Grace Bonnici sabiex tħallas lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata Grace Bonnici tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa’ r-raba talba u jistabbilixxi illi l-kera hekk awmentata għandha tibda titħallas bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

5. 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-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

Kopja informali ta' Sentenza.