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

Rikors Nru 1128/2021 LC

L-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) u martu Marceline Gauci Maistre (K.I. 701654M)

vs

VICTOR BONE (K.I. 791747M)

JANE BONE (K.I. 555749M)

U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre (K.I. 299652M) u martu Marceline Gauci Maistre (K.I. 701654M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Victor Bone (K.I. 791747M) u Jane Bone (K.I. 555749M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jiġi bbażat fuq it-test tal-mezzi

stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe' regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jossostitwuhom;

2) Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 35/3 Triq Pietro Floriani għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħnu sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

3) Jordna u jikkundanna lill-intimati Victor Bone (K.I. 791747M) u Jane Bone (K.I. 595749M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

4) Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-01 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hi waħedha hi s-sid unika tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV 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) 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. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi 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 r-risposta tal-intimati Victor Bone (K.I. 791747M) u ta' Jane Bone (K.I. 555749M), datata t-08 t'April, 2022 fejn eċċepew li :

1) Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2) Illi l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' l-appartament enumerat bin-numru 35/3, Triq Pietro Floriani, Floriana- ingħatat lilhom b'titolu ta' kera kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;

3) Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-Sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerreja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju. 2021, cioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4) Bla ħsara għas-suespost,, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu

4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti tal-intimati;

6) Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebdfa proprjeta' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi, Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

7) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 2022, l-intimati wettqu 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 David Zahra u l-Perit David Pace 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;

Ikkonsidra;

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

Illi skont ma jirriżulta miż-żewġ Atti ta' Diviżjoni ppublikati min-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel fl-10 ta' Mejju 2008 u fl-04 ta' Awwissu 2008 rispettivament, ir-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* minn patrimonju ta' propjetajiet miżmuma in komun mill-aħwa Gauci Maistre.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja minn qabel l-1995 u l-intimati llum iħallsu l-kera annwali ta' €240. Illi da parti tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(5) 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 Victor Bone u Jane Bone 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'appartament fil-livell tar-raba’ sular ġewwa l-blokk ta' ħames sulari b'entratura u tromba tat-taraġ fil-pjan terren u erba' sulari appartamenti fuqhom u bl-użu komuni tal-bejt. Il-blokk jokkupa kantuniera fejn Triq Pietro Floriani iddur sabiex timxi matul is-sur fejn hemm il-ġnien. Il-blokk jokkupa pożizzjoni tajba ħafna b’veduti wiesgħa għal fuq il-port u lejn il-Belt. L-istat ġenerali tal-fond huwa tajjeb. Is-sistemi domestiċi ta' l-elettriku, ilma u drenaġġ huma nstallati.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni ta diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom kif ukoll fittxew dwar prezzijiet ta' bini simili huma jistmaw li l-valur tal-fond imsemmi, bħala liberu u frank fis-suq miftuħ fl-ewwel ta' Jannar tas-sena 2021 fl-ammont ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000)

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**[1]**,** 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*

[1] **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).

> *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 ewro (€7,000) 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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond numru 35 appartament 3, Triq Pietro Floriani, Floriana 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 Victor Bone u Jane Bone għall-ammont ta' sebat' elef ewro (€7,000) fis-sena;

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimati Victor Bone u Jane Bone iħallsu lir-rikorrenti *in solildum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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