Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 161/2022 LC

MARIO BONNICI (K.I. NUMRU 95956M), NAZZARENA SIVE RINA BONNICI (K.I. NUMRU 150948M), JOSEPH BONNICI (K.I. NUMRU 301940M), PAUL BONNICI (K.I. NUMRU 254661 M), ANTHONY BONNICI (K.I. NUMRU 357352M), MARIA GULIA SIVE JOYCE FRANCALANZA (K.I. NUMRU 76054M) F'ISIMHA PROPJU U F'ISEM ĦUTHA CARMEN INGUANEZ (PASSAPORT AWSTRALJAN PB 4124592) RESIDENTI F'ALTONA, MERBOURNE, L-AWSTRALJA, U F'ISEM OĦTHA MARY FORMOSA (K.I. NUMRU 0670250M) RESIDENTI F'ONTARIO L-KANADA, U DAN KIF GULIA SIVE JOYCE FRANCALANZA KIENET ĠIET DEBITAMENT AWTORIZZATA PERMEZZ TAL-PROKURI RISPETTIVI; JOHN BONNICI (K.I. NUMRU 249057M) LKOLL AĦWA BONNICI, ULIED IL-MEJTIN POLICARPIO BONNICI U MARY ANNE SIVE MARIANNA NEE' SCHEMBRI' U LARA ANNE CAMENZULI (K.I. 242087M) BINT IL-MEJJET PETER BONNICI U SYLVIA SPITERI BĦALA WERRIETA UNIVERSALI TA' MISSIERHA PETER BONNICI; U SYLVIA SPITERI (K.I. NUMRU 526861M) BĦALA UŻUFRUTTWARJA MILL-WIRT TA' PETER BONNICI LI KIEN F'KOMPROPJETA' MAL-BQIJA TA' ĦUTU ATTURI F'DIN IL-KAWŻA

vs

ĊETTINA LIVORI (K.I. NUMRU 41853M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA AMICUS CURIAE

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Bonnici (K.I. numru 95956M), Nazzarena sive Rina Bonnici (K.I. numru 150948M), Joseph Bonnici (K.I. 301940M), Paul Bonnici (K.I. numru 245661M), Anthony Bonnici (K.I. numru 357352M), Maria Gulia sive Joyce Francalanza (K.I. numru 76054M) f'isimha propju u f'isem ħutha Carmen Inguanez (Passaport Awstraljan PB 4124592) residenti f'Altona, Merbourne, l-Awstralja, u f'isem oħtha Mary Formosa (K.I. numru 0670250M) residenti f'Ontario l-Kanada, u dan kif Gulia *sive* Joyce Francalanza kienet ġiet debitament awtorizzata permezz tal-prokuri rispettivi; John Bonnici (K.I. numru 249057M), Lara Anne Camenzuli (K.I. 242087M) u Sylvia Spiteri (K.I. numru 526861M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-appartament internament markat numru 2 fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" u li għandu n-numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta;

II. In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitolu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimat tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. Fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimata li toqgħod fl-appartament internament markat numru 2 fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" u li għandu n-numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata inkwilina, skond l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilixah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-appartament internament markat numru 2 li jinsab fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" u li għandu n-numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta matul l-isemmi perjodu.

IV. Fl-eventwalita' li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-inkwilina lir-rikorrenti mill-ewwel skadenza ta' kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta' din il-kawż u ċioe' l-appartament internament markat numru 2 fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" bin-numru tal-blokk 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta għal ammont li skont il-liġi jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundana lill-intimata tħallas il-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-deskrizzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimata tiġi kkundannata tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

V. Fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji ta' dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluż l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta' snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi jew tissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li tkun obbligata li twettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru mingħajr ħtija tal-intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa minn issa nġunta in subizzjoni u b'riserva għal azzjoni oħra kompetenti inkluż għal danni jekk dan ikun il-każ.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu 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 mil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Ċettina Livori tas-27 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond *de quo agitur* cioe dak bin-numru 19, St. Dominic, Flat 2, Triq

Wenzu Dyer, Birgu, Malta, u b'dan titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ; (ii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet; (iii) illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxiet skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi u dejjem ħallset il-kera fil-ħin; (iv) illi jekk l-esponenti għamlet x-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (v) illi li l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta' *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vi) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti; (vii) illi l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi; (viii) illi l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika 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. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhha u (ix) il-propjeta' hija l-uniku residenza li għandha l-

esponenti fejn hija toqgħod, kif ukoll li hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha propjeta' alternattiva;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2022 fejn 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 Mario Cassar u l-Perit Jane Manduca ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

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 jinneċessità 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 bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist ippublikat minn-Nutar Joseph Spiteri fl-5 ta' Lulju 1954,[1] Policarpio Bonnici, missier ir-rikorrenti kollha salv għal Lara Anne Camenzuli u Sylvia Spiteri, akwista in-

[1] Dok. "4" a fol. 89 tal-atti proċesswali.

nofs indiviż tal-art, filwaqt li r-rimanenti tan-nofs indiviż l-ieħor kien ġie akwsitat minn Carmelo Zerafa. Kif jixhed ir-rikorrenti Mario Bonnici fl-affidavit tiegħu,[2] missieru Policarpio Bonnici kien bena l-fond mertu dawn il-proċeduri. Tramite l-kuntratt ta' diviżjoni ippublikat min-Nutar Salvatore Abela fil-25 ta' Frar 1964, Policarpio Bonnici, ġie assenjat il-fond *de quo* fl-intier tiegħu. L-istess Mario Bonnici jixhed li huwa flimkien ma' ħutu wirtu dan il-fond bis-saħħa tal-eredita' tal-ġenituri tagħhom, Policarpio Bonnici u Mary Anne Bonnici, u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikat min-Nutar John Cachia Zammit fit-28 ta' April 1994.[3] Ir-rikorrenti Lara Anne Camenzuli hija bint Peter Bonnici, wieħed mill-ulied ta' Policarpio u Mary Anne Bonnici u li huwa mejjet, u sehmu ddevolva a favur tagħha permezz ta' testment unica charta redatt fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman tal-4 ta' Mejju 1990[4] filwaqt li r-rikorrenti Sylvia Spiteri tgawdi l-usufrutt fuq l-assi kollha tal-imsemmi Peter Bonnici.

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 huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* beda jinkera lil John Livori versu l-kera ta' mitt lira (Lm100) fis-sena, u wara mewtu, il-kirja intirtet mill-intimata Ċettina Livori. In oltre' r-rikorrenti fir-rikors promotur jikkonfermaw illi l-kirja fil-preżent hija fis-somma ta' mitejn

---

[2] Dok. "1" a fol. 82 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "14" a fol. 127 tal-atti proċesswali. Riċerki testamentarji u pubbliċi fil-konfront tal-eredita' tal-imsemmija Policarpio Bonnici u Mary Anne Bonnici jinsabu esebiti in atti a fol. 105 et seq tal-atti proċesswali.
[4] Dok "19" a fol. 143 tal-atti proċesswali. Riċerki testamentarji u pubbliċi fil-konfront tal-eredita' tal-imsemmi Peter jinsabu esebiti in atti a fol. 139 et seq tal-atti proċesswali.

u ħamsa u sittin ewro (€265). L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri u dana b'titolu validu ta' kera. L-intimata ppreżentat ukoll diversi kopji[5] ta' irċevuti fir-rigward ta' ħlasijiet minnha magħmula fir-rigward tal-fond *de quo* għas-snin 2018, 2020 u 2021.

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

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Ċettina Livori, 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 ta' Ċettina Livori, 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 Ċettina Livori **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

[5] Liem dokument huma parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimata.

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 in kwistjoni jikkonsisti f'appartament, b'kamra tas-sodda waħda, li jinsab fl-ewwel sular ta' blokk ta' appartamenti u *maisonettes* ġewwa l-Birgu. Il-qies totali tal-appartament huwa ta' ċirka 108 metru kwadru, u l-wisgħa tal-appartament illi hija direttament fuq il-faċċata hija ta' ċirka 5.5 metri. Il-finituri tal-fond jikkonsistu f'ħitan interni u soqfa miżbugħa u f'madum ta' l-art tas-siment ikkulurit. Il-post huwa fornut bis-servizzi tad-dawl u ilma u huwa miżmum fi stat abitabbli.

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, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mitejn, ħamsa u ħamsin elf ewro (€255,000).

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**[6]**,** 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:

[6] **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).

> *"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 mitt ewro (€5,100) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Ċettina Livori hija l-inkwilina tal-appartament internament markat numru 2 fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" u li għandu n-numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta.

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

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

4. Jilqa' r-raba' talba, u jordna illi l-kera tal-appartament internament markat numru 2 fi blokk ta' appartamenti bl-isem "St. Domnic Flats" u li għandu n-numru 19, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu (Vittoriosa), Malta, 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 Ċettina Livori (KI 41853M) għall-ammont ta' ħamest elef u mitt ewro (€5,100) fis-sena u jordna lill-intimata Ċettina Livori tħallas l-kera hekk awmentata b'effett mil-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;

5. Jiċħad il-ħames talba.

6. 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