BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 201/21MV

Roberta Calleja (K.I. 0079266M)
Rachelle Buttigieg (K.I. 0067868M)
(53, Woodley, Triq il-Wizna, Swieqi)

Vs

Mary Bonello (K.I. 0332555M) u Mario Bonello (K.I. 0223755M)
Flat 2, 94, Melita Steet, il-Belt, Valletta.

Awtorita' tad-Djar
(22, Pietro Floriani, il-Furjana).

Illum, 04 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' Roberta Calleja (K.I. 0079266M) u Rachelle Buttigieg (K.I. 0067868M) datat 18 ta' Gunju 2021 fejn ippremettew is-segwenti:

[1] A folio 1-4 tal-process

“1. Illi -rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94/2 Melita Street, gia Brittania Street, Valletta li huma wirtu minghand Buttigieg missierhom Gaston li miet nhar 2 ta’ Settembru 1990, u liema wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta minn denunzja nru. 2792/91, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument A”.

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-konjugi Bonello u gabilhom lil missierhom Dharamdas Mohnani mill-1975 kif jirrizulta mir-ricevuti hawn annessi u mmarkati bhala “Dokument B”, u dan bil-kera ta’ Lm106.00c fis-sena.

3. Illi wara l-mewt ta’ Dharamdas Mohnani baqghu jghixu fil-fond l-armla tieghu, llum mejta, u binthom Mary Bonello, flimkien ma’ zewgha.

4. Illi l-kera mbaghad saret Lm165.00c fis-sena fl-1995 u fl-2018 regghet awmentat ghal €385.00c fis-sena.

5. Illi kif fuq inghad, il-kera li l-intimati Bonello qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €385.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula ftit bl-Att X tal-2009.

6. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jecedix it-

tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

7. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

8. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Mary Bonello (KI. 0332555M) u Mario Bonello (K.I. 0223755M) ai termini tal-Att XXIV ta-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija ta-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi fdan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond Flat 2, 94, Melita Street, I-Belt Valletta ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Mary Bonello (KI. 0332555M) u Mario Bonello (KI. 0223755M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezetata tar-ikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Mary Bonello (K.I. 0332555M) u Mario Bonello (K.I. 0223755M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mil-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u b'ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvota tigi prezentata."

Ra r-risposta[2] tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) fejn iddikjarat li:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw t-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Gaston Buttigieg.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke' f'dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche' jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

---

[2] A folio 55 tal-process

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu jkunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

L-Awtorita' esebit ukoll prospett[3] ta' kif jinhadem is-sussidju kemm-il darba jkun misthoqq.

Ra r-risposta[4] tal-intimati Mario u Mary konjugi Bonello (K.I. 223755M u 332555M) fejn eccepew li:

"1. Illi preliminarjament din il-kawza hija irrita u nulla billi hemm kawza ohra pendenti quddiem dan il-Bord (Rik. Nru. 131/2019MV) fl-istess ismijiet, dwear l-istess fond u l-istess mertu li giet deciza *in parte* fl-4 ta' Frar 2020 u differita *sine die* bl-istess sentenza.

[3] A folio 56-57 tal-process
[4] A folio 60 tal-process

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi huma jirrimettu ruhhom ghall-ligi kif emendat recentement."

Rat li fis-seduta tas-26 ta' April 2022 l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati giet sorvolata bid-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fl-istess fl-atti fejn iddikkjaraw li il-kawza li kienu qed jaghmlu referenza l-intimati fil-fatt giet ceduta.[5]

Ra li fl-istess seduta tas-26 ta' April 2022 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Roderick Spiteri u Kylie Ann Borg.[6]

Ra r-rapport tal-periti teknici[7] fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fil-31 ta' Mejju 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa 94/2 Melita Street, gja Brittania Street u jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular. Ghandu *finishes* antiki pero' f'kundizzjoni tajba ta' abitazzjoni. Hemm soqfa tal-konkos u l-kundizzjonijiet tas-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma tajbin ukoll. Il-fond gie ivvalutat tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000).

Ra n-nota guramentata[8] ta' Mario Bonello fejn gie pprezentat it-test tal-mezzi tal-intimati.

Ra li waqt is-seduta tat-18 ta' Ottubru 2022 il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

---

[5] A folio 64 tal-process
[6] A folio 64-66 tal-process
[7] A folio 68 tal-process
[8] A folio 84 tal-process

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostnu li huwa l-unici propjetarji tal-fond 94/2 Melita Street, gja Brittania Street Valletta. Dan il-fond intiret minghand missierhom Gaston Buttigieg li miet fit-2 ta' Settembru 1990. Dan il-fond kien mikri lill-konjugi Bonello u qabilhom lil missierhom Dharamdas Mohnani mill-1975. Wara l-mewt ta' dan tal-ahhar fil-fond baqghet tghix martu u bintom Mary Bonello flimkien mal-intimat l-iehor zewgha. Prezentement qed tithallas kera ta' tliet mija, hamsa u tmenin Ewro (€385) fis-sena. L-inkwilini jaccettaw li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu il-kera dovuta skond il-ligi.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa tlett mija u hamsin elf Ewro (€350,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tieghu ghal awment fil-kera sa massimu ta' 2% jekk l-inkwilin jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. Ir-rikors promutur huma ferm iddokumentat u hemm annessi mieghu dokumentazzjoni estensiva ta' kif ir-rikorrenti igawdu it-titolu esklussiv fuq il-fond. Minn naha taghha l-Awtorita' tad-

Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabux l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti jridu jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u l-intimati bl-ebda mod ma jichdu l-istess. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li huma persuni ta' eta' avvanzata. Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-partijiet huwa ta' ftit akar minn xxx Ewro (€xxx) ghas-sena 2021. Ma jidhirx li ghandhom xi proprjetajiet jew assi ohra jew xi introjti ohra.

Jidher li fil-kont bankarji taghhom mal-BOV plc kif ukoll mal-HSBC (Malta) plc ma tantx hemm likwidita lanqas.[9] B'hekk il-likwidita' taghhom hija fqira hafna tenut kont tac-cirkostanzi u l-eta' avvanzata taghhom.

Ghaldaqstant, l-intimati Bonello ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Bonello li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

[9] HSBC plc 033xxxxxx-050 – €xxx; BOV plc 400xxxxxx383 – €xxx; BOV plc 102xxxxxx011 – €xxx.

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija 94/2, Melita Street, gja Brittania Steet il-Belt Valletta hu ta' tliet mija u hamsin elf Ewro (€350,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat abitabbli tajjeb. Il-fond ma jidher li ghandu bzonn li jigi *refurbished* skont il-periti teknici u s-servizzi bazici huma wkoll fi stat tajjeb ghalkemm il-finituri huma qodma.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera, il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[10]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li s-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali li ghandu quddiemu il-Bord.

[10] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

Minn naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati kif ukoll eta’ avvanzata. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli il-kera bi 1.8% fis-sena b’effett mid-data ta’ din is-sentenza, jigifieri ghal sitt elef u tliet mitt Ewro (€6,300) fis-sena.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Ma jiehux konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba billi din saret fil-mori tal-kawza; u

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna revizjoni tal-kera tal-fond 94/2, Melita Street, gja Brittania Street il-Belt Valletta li ghandha tigi mizjuda ghal 1.8% ta’ tliet mija u hamsin elf Ewro (€350,000) b’effett mid-data ta’ din is-sentenza; u

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna lill-intimati li jhallsu l-kera fl-ammont ta’ sitt elef u tlett mitt Ewro (€6,300) fis-sena mil-lum lir-rikorrenti kull sitt xhur bil-quddiem u cioe’, l-ewwel pagament fl-ammont ta’ tlett elef u mija u hamsin Ewro (€3,150) isir kull 31 ta’ Jannar filwaqt li l-pagament l-iehor fl-ammont ta’ tlett elef u mija u hamsin Ewro (€3,150) isir fil-31 ta’ Lulju ta’ kull sena; u

4. Jichad ir-raba’ talba billi l-intimati jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur