BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 141/2021MV

Kurt Bugeja
(K.I. 600197M)

Vs

Nazzareno Bonnici u Rose Bonnici

Illum, 04 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' Kurt Bugeja (K.I. 600197M) datat 3 ta' Gunju 2021 fejn ippremetta s-segwenti:

> "Illi l-esponent huwa sid il-fond 'Santa Maria', 2, Triq il-Brolli, Birzebbugia liema fond huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' €200 fis-sena u liema kera dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995.

[1] A folio 1 tal-process.

Illi jidher li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi ghalhekk l-espenent jitlob bir-rispett kollu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu sabiex bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Att XXIV tal-2021, inter alia l-Artikolu 4A tal-istess Att:

1. Jordna revizjoni tal-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq il-kirja tal-fond ‘Santa Maria’, 2, Triq il-Brolli, Birzebbugia u jappunta perit sabiex jigi stabbilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan.

2. Jordna lill-intimati jew lill-Awtorita’ kompetenti kemm-il darba jkun il-kaz, jhallsu dik il-kera gdida hekk stabbilita minn dan l-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor spettanti lilu skond il-ligi.”

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

“Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

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

---

[2] A folio 6 tal-process

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.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-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 Nazzareno Bonnici (K.I. 788039M) u Rose Bonnici (K.I. 678933M) tal-process fejn eccepew li:

---

[3] A folio 7-8 tal-process
[4] A folio 9 tal-process

> "Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 2, Santa Maria, Triq il-Brolli, Birzebbugia b'titolu ta' kera;
>
> Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligu tieghu skont il-ligi;
>
> Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma ma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
>
> Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jittiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;
>
> Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjoni tal-kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;
>
> Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal procedura stabbilita fl-Att XXIV tal-2021
>
> Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2021 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 Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea bhala membri teknici tal-Bord sabiex jivvalutaw l-imsemmi fond.[5]

Ra n-nota guramentata[6] fejn gie pprezentat it-test tal-mezzi tal-intimati waqt is-seduta tad-29 ta' Ottubru 2021.

Ra n-nota tar-rikorrenti pprezentata fir-Registru fl-20 ta' Dicembru 2021 fejn jipprova it-titolu tieghu ta' sid tal-fond *de quo*[7].

Ra r-rapport tal-periti teknici[8] fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fis-16 ta' Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa terran bl-arja tieghu fuq in-naha ta' wara biss u jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana ta' Birzebbugia. Il-finituri tal-fond huma qodma u ghaldaqstant il-post ghandu bzonn *upgrade*. Minn spezzjoni vizwali l-istrutturi jidhru li huma tajbin. Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranagg huma ukoll funzjonabbli. Il-fond gie ivvalutat mija u hmistax-il elf Ewro (€115,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra li waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2022 il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrent issostni li huwa l-unika propjetarju tal-fond 2, 'Santa Maria', Triq il-Brolli Birzebbugia. Jidher li ma hemm kontestazzjoni fuq dan mill-

---

[5] A folio 12 tal-process
[6] A folio 13 tal-process
[7] A folio 16 tal-process
[8] A folio 26 tal-process

intimati, barra minn dan ir-rikorrent ezebixxa fl-atti l-kuntratt ta' xiri. L-inkwilini jaccettaw li huma qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu il-kera dovuta skon itl-ligi.

Skont ir-rikorrent l-intimati qed ihallsu kera baxxa ossija mitejn Ewro fis-sena (€200).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mija u hmistax-il elf Ewro (€115,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob 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 l-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tieghu ghal awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilin jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huma pproducew 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 trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u ma gew bl-ebda mod michuda mill-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li huma persuni ta' 'l fuq minn tmenin sena (80). Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-partijiet huwa ta' ftit akar minn xxx Ewro (€xxx) ghas-sena 2020. Dan id-dhul kien konsistenti fl-ahhar hames (5) snin. Ma jidhirx li ghandhom xi proprjetajiet jew assi ohra jew xi introjti ohra.

Jidher li fil-kont bankarju taghhom mal-BOV plc li jgib in-numru 135xxxxxx016 ghandhom kapital ta' anqas minn xxx Ewro filwaqt li ghandhom kont iehor fiss mal-istess istituzzjoni bin-numru 4000xxxxxxx590 li ghandu xxx Ewro (€xxx). B'hekk il-likwidita' taghhom hija fqira hafna tenut kont tac-cirkostanzi u l-eta' avvanzata ferm taghhom.

Ghaldaqstant, l-intimati Bonnici 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-intimati, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbex 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 Bonnici li jabitaw fil-fond ma jeccedix 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:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija 2, 'Santa Marija', Triq il-Broll Birzebbugia hu ta' elf u hmistax-il elf Ewro (€115,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat accettabbli. Il-fond jidher li ghandu bzonn li jigi *refurbished* skont il-periti teknici ghalkemm is-servizzi bazici huma funzjonanti.

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 ghajnejn 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-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'[9]

Illi s-sid waqt il-proceduri ma weriex u ppruvax li l-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali ferm xotti u li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn-naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati kif ukoll eta' avvanzata hafna. 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 elfejn u sebghin Ewro (€2,070) fis-sena.

Decide:

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

[9] 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.

1. Jordna revizjoni tal-kera tal-fond 2, 'Santa Marija', Triq il-Brolli Birzebbuga b'effett mid-data ta' din is-sentenza; u

2. Jordna lill-intimati jibdew ihallsu l-kera lir-rikorrenti fl-ammont ta' elfejn u sebghin Ewro (€2,070) fis-sena mil-lum b'dan illi l-ewwel pagament ta' elf u hamsa u tletin Ewro (€1,035) isir kull 31 ta' Jannar filwaqt li l-pagament l-iehor ta' elf u hamsa u tletin Ewro (€1,035) isir fil-31 ta' Lulju ta' kull sena.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur