BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 892/2021 LC

CHARLES BONELLO (K.I. 284771M)

VS

JAQUELINE K/A JACK MARSHALL (K.I. 296267M)

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Charles Bonello fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab 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 tal-appartament numru wieħed (1) fil-kondominju bin-numru uffiċjali mija u sittax (116) fi Triq San Ġwann, f'Bormla 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 kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimata odjerna ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex tal-appartament numru wieħed (1) fil-kondominju bin-numru uffiċjali mija u sittax (116) fi Triq San Ġwann, f'Bormla jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess appartament;

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 d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) 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 issir ir-rikors u (iv) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Jaqueline sive Jack Marshall (K.I. 296267M) tad-19 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) hija tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond 116, Triq San Ġwann, Bormla u dan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-Liġi; (ii) illi hija ma topponix għall-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex tassoġġetta ruħha għat-test tal-mezzi; (iii) illi hija għandha mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti u (v) in kwantu għat-tielet talba, din għandha tiġi miċħuda stante li kif ser jirriżulta mill-mori tal-kawża, hija tissodisfa t-test tal-mezzi u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru 2021 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 Robert C. Vella u l-Perit Valerio Schembri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom kif ukoll n-Nota tagħhom tal-21 ta' Novembru, 2022, għal domandi ta' kjarifika imressqa mir-rikorrenti;

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

Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, datat is-26 ta' Ġunju 2012,[1] ir-rikorrenti Charles Bonello akkwista l-fond senjatament l-appartament numru wieħed (1) fi *block* bin-numru mija u sittax (116) Saint Joseph Street, Bormla.

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

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent jiddikjara illi l-fond jinsab mikri lill-intimata versu l-kera minima stabbilita bil-liġi għal kirjiet protetti u ilu hekk mikri għal snin twal, ċertament sa minn qabel is-sena 1995. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond 116, Triq San Ġwann, Bormla u dan bis-saħħa ta' titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċeswali.

stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Jaqueline *sive* Jack Marshall, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Jaqueline *sive* Jack Marshall, 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Jaqueline *sive* Jack Marshall, 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(3) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilina Jaqueline *sive* Jack Marshall hija persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilina ma teċċedix dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Jaqueline *sive* Jack Marshall **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** 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 4B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament bin-numru wieħed (1), li jinsab fil-pjan elevat u formanti parti minn blokka appartamenti bin-numru 116, fi Triq San Ġwann, ġewwa Bormla. L-appartament jokkupa *area* ta' ċirca 50 metri kwadri. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba ta' manutenzjoni u miżmum nadif, għalkemm jeħtieġ li jsir xi manutenzjoni ta' xi finituri f'ċertu postijiet. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' disgħin elf ewro (€90,000).

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"*

[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).

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' elf u tmien mitt ewro (€1,800) 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 illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-appartament numru wieħed (1) fil-kondominju bin-numru uffiċċjali mija u sittax (116) fi Triq San Ġwann, f'Bormla, 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 Jaqueline *sive* Jack Marshall għall-ammont ta' elf u tmien mitt ewro (€1,800) fis-sena u jordna lill-intimata Jaqueline *sive* Jack Marshall tħallas lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-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.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata Jaqueline *sive* Jack Marshall tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur