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

Rikors Nru: 387/2022 LC

MARIA ANNA SIVE MARION BORG BONACI (K.I. 315039M) F'ISIMHA PROPJU FIL-KWALITA' TAGĦHA TA' UŻUFRUTTWARJA, U ULIEDHA SYLVANA CALLEJA (K.I. 235460M), LUCIENNE GRECH BORG BONACI (K.I. 350165M), U BERNARD BORG BONACI (K.I. 15077M) GĦAL KULL INTERESS FIL-KWALITA' TAGĦHOM TA' NUDI PROPRJETARJI

VS

RAYMOND SULTANA U MARTU DOLORES SULTANA
(K.I. Nru. 15958M u K.I. Nru. 835157M rispettivament)

Illum, 13 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Anna *sive* Marion Borg Bonaci f'isimha propju fil-kwalita' tagħha ta' użufruttwarja, u uliedha Sylvana Calleja, Lucienne Grech Borg Bonaci u Bernard Borg Bonaci għal kull interess fil-kwalita' tagħhom ta' nudi propjetarji fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
   a. Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond 33, Triq San Franġisk, Isla;
   b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
   c. Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward ta' dan il-fond għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni; u b'rizerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra risposta tal-intimati Raymond u Dolores Sultana tas-7 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament eċċepew illi: (i) kif għandu jirriżulta mid-dokumenti u minn provi oħra li l-esponenti ser iressqu fil-mori tal-kawża, l-esponenti jissodisfaw t-test tal-mezzi kurrenti u għalhekk m'hemmx lok għall-iżgumbrament tal-esponenti kif mitlub; (ii) mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'għandiex tkun fir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-għan soċjali li l-kontroll tal-kirja qegħda sservi fir-rigward tal-esponent u (iii) l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 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 Philip Mifsud u l-Perit Reuben Sciortino, 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 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-12 ta' Ġunju 2008[1] fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood, ir-rikorrenti Sylvana Calleja, Lucienne Grech Borg Bonaci u Bernard Borg Bonaci akwistaw l-intier tal-fond bin-numru tlieta u tletin (33) fi Triq San Franġisk, l-Isla, u dana wara li missierhom Salvatore Borg Bonaci ġie nieqes fid-19 ta' Lulju 2007. [2] Bis-saħħa tat-testment tal-imsemmi Salvatore Borg Bonaci tal-11 ta' Diċembru 1996, [3] martu, ir-rikorrenti Maria Anna sive Marion Borg Bonaci, akwistat b'titolu ta' legat l-usufrutt ġenerali ta' ġidu kollu mingħajr ebda eċċezzjoni.

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

---

[1] Dok. "F" a fol. 20 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 16 tal-atti proċesswali.

att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimati Raymond Sultana u martu Dolores Sultana jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu ta' kera, liem titolu beda qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995, b'kera li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem fis-7 ta' Marzu u fis-7 ta' Settembru. Bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, l-intimati preżentaw rendikont bankarju ta' kont intestat f'isem Raymond Sultana u kopja tal-karta tal-identita' taż-żewġ intimati, liem rendikont u l-kopji tal-karta tal-identita' jindikaw illi r-residenza tagħhom hija fil-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti preżentati mill-istess intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Raymond Sultana u Dolores Sultana, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Raymond Sultana u Dolores Sultana, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Raymond Sultana u Dolores Sultana, 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(4) 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 Raymond Sultana u Dolores Sultana **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'residenza tat-tip "*townhouse*", li hija mifruxa fuq żewġ sulari u għandha wkoll il-bejt. Il-fond jinsab fi triq residenzjali u li hija kkaratterizzata minn numru ta' turġien u għalhekk partijiet minnha ma humiex aċċesabbli għal vetturi. Il-fond huwa mibni b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-madum huwa taċ-ċeramika u l-aperturi huma tal-injam jew tal-*aluminium*. Il-fond huwa miżmum fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u ma ġie nnotat l-ebda ħsarat partikolari għajr għal xi ftit umdita' fil-bitħa.

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 2022 fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).
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**[4]**,** 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"*

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, 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' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

Deċide:

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

[4] **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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 33, Triq San Franġisk, l-Isla, 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-intimati Raymond Sultana u Dolores Sultana għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur