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

Rikors Nru 806/21 LC

MOSES BORG (K.I. 393844M), ELESSIO BORG (K.I. 18960M), EMANUELA BORG (K.I. 045338M), ROSARIA BORG (K.I.734161M), EMANUEL BORG (K.I. 0790760M), JOSEPH BORG (K.I. 0530355M) U MARIA MUXI (K.I. 0155957M), ALFRED BORG (K.I. 296539M) U LUDGARDA BORG (K.I. 353145M) BĦALA MANDATARJA TA' COLLEEN MARY SEYCHELL (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU. PA5284170), MARLENE JANE BORG (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU. PB1162945), MARIA ANNA BENNETT (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU. N9753345), MARIA DOLORES BORG (PASSAPORT AWSTRALJAN NRU: PA7370470)

VS

PHILIP BONNICI (K.I. 639153M)

Illum, 4 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Moses Borg et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu, *verbatim*, lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huma l-inkwilini tal-fond u ċioe Daisy House, Our Lady of Sorrow Street, Ħamrun, Malta u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. F'każ li jsib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura jordna li l-inkwilini jkunu permessi sa żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

IV. F'każ li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni kif kien l-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż u l-intimat in subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-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) il-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 (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Philip Bonnici tat-23 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok huwa jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru Daisy House, Our Lady of Sorrow Street, Ħamrun, b'titolu ta' kera; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tiegħu; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vi) illi huwa jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequiter tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, l-intimat wettaq 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 Ivan Cachia u l-Perit Godwin P. Abela ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi Spiridione Borg ġie nieqes matul dawn il-proċeduri u l-atti ġew trasfuzi minn fuq Spiridione Borg għal fuq Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi.

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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond Daisy House, Our Lady of Sorrow Street, Ħamrun, liem fond kien jappartjeni lill-ġenituri tagħhom Carmelo Borg u Marianna Borg. L-imsemmi Carmelo Borg, ġie nieqes fl-1 ta' Jannar, 1968, u wirtuh skond t-testment tiegħu tal-10 ta' Awwissu 1965, uliedu Francesco Borg, Giuseppe Borg, Spiridione Borg, Alfred Borg, Emanuele Borg, u Moses Borg. Kif jirriżulta mill-Attta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tad-

19 ta' Ġunju tas-sena 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar[1] wara l-mewt ta' ommhom Marianna armla ta' Carmelo Borg, l-istess sitt ulied akwistaw ir-rimanenti tas-sehem ta' nofs indiviż mill-fond in kwstjoni, liem sehem kien jappartjeni lilha. Ir-rikorrenti Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg, Maria Dolores Borg u Maria Anna Bennett huma l-eredi ta' Francis Borg. Ir-rikorent Elessio Borg huwa l-werriet ta' Emanuel Borg, u dan kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-5 ta' Lulju tas-sena 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonella Navarro.[2] Spiridione Borg ġie nieqes waqt il-proċeduri odjerni, huwa ġie sostiwit b'uliedu r-rikorrenti Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi.

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 kif dikjarat fir-rikors promotur, il-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimat, b'kirja li oriġinat minn qabel l-ewwel ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*, liema fond huwa jokkupa b'titolu validu ta' kera. Fl-affidavit tiegħu, [3] l-intimat Philip Bonnici jippreċiża illi f'din id-dar preċedentement kienu joqgħodu l-ġenituri ta' martu Anna Bonnici, u wara li huwa u martu iżżewġu fis-snin sebgħinijiet, huma bdew jirrisjedu f'dan il-fond, u għadhom jirrisjedu fih sal-lum.

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 74 tal-atti proċesswali.
[3] Preżentat bħala parti mit-test tal-mezzi tal-intimati.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoniet tal-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Philip Bonnici huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta’ Philip Bonnici, 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’ Philip Bonnici, 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 Philip Bonnici **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** il-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 huwa terran (*ground floor tenement*) sottopost għall-propjeta' ta' terzi. Il-fond ikopri *footprint* ta' ċirka 70 metri kwadri. Il-fond inbena madwar sebgħin sena ilu b'ħitan portanti u soqfa tax-xorok fuq travi tal-ħadid imdendlin. Internament il-fond jinsab fi stat medjokri bi bżonn ta' *upgrading* u *refurbishment* sabiex jiġi konformi mal-istandards tas-suq attwali. Il-fond jinsab f'żona residenzjali fi triq traffikuża b'diversi eżerċizzji kummerċjali tul l-istess triq.

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' mija u għaxart elef ewro (€110,000).

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*

[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).

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-intimat u tal-età tiegħu, 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' elfejn u mitejn ewro (€2,200) 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-intimat Philip Bonnici huwa l-inkwilin tal-fond Daisy House, Our Lady of Sorrow Street, Ħamrun ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond Daisy House, Our Lady of Sorrow Street, Ħamrun 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-intimat Philip Bonnici għall-ammont elfejn u mitejn ewro (€2,200) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas lir-

rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata 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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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