BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 628/2022 LC

Goodlife Properties Limited
(C96894)

vs

Victor (K.I. 656546M) u Maris (K.I. 0301752M) konjuġi Gouder

u

l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Illum, 8 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Goodlife Properties Limited fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna t-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Gouder *ai termini* tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;

ii. F'każ illi l-intimati konjugi Gouder jissodisfaw it-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedi l-kera

attwali fuq il-fond magħruf bħala 'Flat 1', formanti minn blokka t'appartamenti bin-numru uffiċjali 25, Triq l-Imrabat, Sliema, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u konsegwentement jordna lill-intimati konjugi Gouder sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

iii. F'każ illi l-konjugi Gouder ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Gouder għandhom jiżgombraw mill-fond magħruf bħala 'Flat 1', formanti minn blokka t'appartamenti bin-numru uffiċjali 25, Triq l-Imrabat, Sliema fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

iv. Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) s-soċjeta attriċi tipprova it-titolu tagħha u li hi waħedha hija s-sid unika 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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' Victor (K.I. 656546M) u Maris (K.I. 0301752M) konjugi Gouder tal-31 ta' Awwissu 2022, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 – Ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fis-sens li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-liġi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 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 Karl Cutajar u l-Perit Duncan Mifsud, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjetà rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottoressa Roberta Bisazza fil-11 ta' Jannar 2021, is-soċjetà rikorrenti akkwistat b'titolu ta' donazzjoni l-fond de quo mill-poter ta' soċjetà oħra. Illi fl-imsemmi Att hemm dikjarat illi l-fond de quo jinsab okkupat minn terzi.

Illi permezz tal-Att ta' konċessjoni Emfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Victor Bisazza fl-24 ta' Awwissu 1973, id-dante causa tas-soċjetà rilkorrent kkonċedew il-fond de quo lill-intimati b'titolu ta' emfitwesi temporanja għall-perjodu ta' għoxrin sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 1973. Illi mill-affidavit ta' Karl Chetcuti Bonavia, qua direttur tas-soċjetà rikorrenti, jirriżulta illi hekk kif skadiet din l-ewwel konċessjoni, id-dante causa tas-soċjetà rikorrenti reġgħu ikkonċedew il-fond *de quo* għal żmien 21 sena oħra u dan in segwitu tal-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika datat is-27 ta' Novembru 1993. Jirriżulta mill-affidavits tal-intimati ppreżentati bħala parti mit-Test tal-Mezzi illi hekk kif skadiet din il-konċessjoni, l-intimati baqgħu jiddetjeni l-istess fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi s-soċjetà

rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini effettivi tiegħu.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Victor u Maris Gouder 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(7) u 5(6) rispettivameant tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(6) u 6(5) rispettivament tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Victor u Maris Gouder <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfaw**</u> il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fil-pjan terran elevat b'binja li tinkorpora ħames appartamenti oħra u fond kummerċjali. Il-fond huwa fi stat finished u abitabbli. Il-finituri huma fi stat sodisfaċenti u l-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu fost l-oħrajn it-tip, il-lok, il-kondizzjoni u l-potenzjal tal-istess fond huma tal-fehma li l-

valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, mill-1 ta' Jannar 2022 hu ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** 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-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' sebat' elef ewro (€7,000) fis-sena.

[1] **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).

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ t-tieni u r-raba’ talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-appartament magħruf bħala “Flat 1” formanti parti minn blokka ta’ appartamenti bin-numru uffiċjali 25, Triq l-Imrabat, Sliema 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 Victor u Maris konjuġu Gouder għall-ammont ta’ sebat’ elef ewro (€7,000) fis-sena u jordna lill-istess intimati jibdew jħallsu lis-soċjetà rikorrenti il-kera hekk awmentata b’effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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