BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 06 ta' Frar 2025

Rikors Numru 786/2022

Jeffrey Bunce (169145M),
Bernardina Cole (249458M) u
Simon Bunce (274368M)

-vs-

Raymond Bunce (368356M) u martu Catherine Bunce, u l-komproprjetarji l-ohra Stephen Bunce (828848M) u Sheila Brincat (481350M) u ghall-integrita' tal-gudizzju

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Jeffrey Bunce et** fit-3 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti u l-intimati Stephen Bunce, Sheila Brincat imwielda Bunce u Raymond Bunce huma lkoll ahwa Bunce, ulied il-mejtin Frederick Bunce u Cetina Bunce nee Bonnici.

Illi Frederick Bunce miet fil-5 ta' Marzu 1983, u skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-1 ta' April 1974, huwa nnomina lil uliedu kollha, ahwa Bunce, bhala eredi tieghu, f'ishma ugwali bejniethom. Id-denunzja tas-successjoni tieghu giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi, u t-taxxa relattiva thallset.

Illi Concetta Bunce mietet fl-24 ta' Frar 2019, u bis-sahha tal-istess testment unica charta, il-gid taghha ghadda ghand is-sitt ahwa Bunce, f'ishma ugwali bejniethom. L-esponenti

dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-12 ta' Frar 2020, u hallsu t-taxxa relattiva dovuta minnhom.

Illi fost il-gid li kellhom il-konjugi Bunce hemm id-dar bil-gnien, ufficjalment markata bin-numru sebgha u erbghin (47) u jisimha 'Confred', fi Triq Cottonera, Birgu, li tinsab mikrija ghal skop residenzjali lill-intimat Raymond Bunce u martu Catherine Bunce.

Illi safejn jafu l-esponenti, l-ahhar kera li hallas Raymond Bunce dwar dan il-fond kienet fis-somma ta' €187 (mija u sebgha u tmenin Ewro) fis-sena, u l-kera tithallas kull l-ewwel jum tas-sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce tal-fond 47, Confred, Triq il-Cottonera, Birgu;
(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati msemmija, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn din id-dar, u jirrilaxxjawha battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati Raymond Bunce u martu Catherine Bunce lill-esponenti u lill-bqija tal-intimati ghall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tad-dar bil-gnien 47, Confred, Triq il-Cottonera, Birgu, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati Raymond Bunce u martu Catherine Bunce sabiex ihallsu lill-esponenti s-sehem rispettiv taghhom mill-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Ra r-risposta ta' **Raymond Bunce et** ppreżentata fit-2 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *ILLI fl-ewwel lok, għalkemm is-subinċiż (9) ta' l-art.4A tal-Kap.69 jirrendi l-art.4A applikabbli għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinċiż fl-istess ħin jillimita l-effetti ta' l-istess artikolu għar-rimedju provdut fl-istess subinċiż, jiġifieri għad-dritt tal-komproprjetarji l-oħra li jirċievu ż-żjieda tal-kera pro rata skond l-ishma tagħhom; għaldaqstant, huwa ċar illi r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u ta' l-iżgumbrament ma japplikawx għal inkwilin komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi, u dan għal raġunijiet ovvji;*

2. *ILLI fit-tieni lok, l-inkwilin intimat Raymond Bunce f'kull każ jgħaddi ampjament mit-test tal-mezzi, imma jissottometti illi, in vista ta' l-ewwel eċċezzjoni, it-test tal-mezzi huwa superfluwu u inutli u impliċitament eskluż in vista tad-diċitura ta' l-art.4A(9);*

3. *ILLI l-inkwilin intimat Raymond Bunce ma joġġezzjonax illi l-kera tiġi riveduta kif jipprovdi l-art.4A tal-Kap.69, u l-intimati l-oħra jaqblu ukoll.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..
Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

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 id-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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra illi l-intimati ma pprezentaw ebda prova dwar il-mezzi tagħhom;

Ra d-digriet tal-31 ta' Diċembru 2024 li permezz tiegħu stieden lill-intimati jiddikjaraw jekk jissodisfawx jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi u dana permezz ta' Nota Ġuramentata sas-17 ta' Jannar 2025, u fin-nuqqas jiġi kkunsidrat illi l-intimati ma jissodifawx l-istess kriterji;

Ra illi l-intimati ma ppreżentaw ebda Nota kif hawn fuq imsemmi;

Ra r-rapporti tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza finali.

Ikkunsidra:

Illi l-intimati Raymond u Catherine konjugi Bunce jiddetjenu l-fond numru 47, Confred, Triq il-Kottonera, il-Birgu b'titolu ta' kera filwaqt li Raymond Bunce huwa wkoll ko-proprjetarju, mar-rikorrenti u l-intimati l-oħra ta' sehem mill-istess fond.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi kif ġie senjalat iktar 'il fuq, il-fond in kwistjoni ma jappartjenix biss lir-rikorrenti iżda wkoll lill-intimati Raymond Bunce, Stephen Bunce u Sheila Brincat f'ishma indaqst bejniethom. Illi fil-fehma tal-Bord il-prova li r-rikorrenti għandhom sehem mill-fond in kwistjoni hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur. Illi l-Bord

jirrileva illi azzjoni bħal dik odjerna tista' ssir ukoll minn uħud biss mill-proprjetarji.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi l-Bord josserva illi l-intimati ma ressqu ebda prova dwar il-mezzi taghhom u dan minkejja li ngħataw opportunita` sabiex jiddikjaraw jissodisfawx jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' kwalunkwe prova dwar il-mezzi tal-intimati, il-Bord iqis li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u tad-dhul tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' disa' mija u sittin elf ewro (€960,000). Siccome` din l-istima kienet tinkludi l-potenzjal tal-fond, il-Bord idderiġa lill-Membri Tekniċi sabiex iħejju stima ulterjuri fejn l-istess potenzjal ma jittiħidx in konsiderazzjoni. Għaldaqstant il-Membri Tekniċi reġgħu stmaw il-fond minghħjr il-potenzjal, liema stima tammonta għal tliet mija u sittin elf ewro (€360,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimati Raymond u Catherine konjugi Bunce ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital u tad-dħul tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimati se jkunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Illi kif gia` ingħad, il-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw il-fond fis-somma ta' tliet mija u sittin elf ewro (€360,000).

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni, il-Bord se jkun qiegħed jillikwida s-somma ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena bħala kumpens għaż-żmien li se jiġi konċess lill-intimati Raymond u Catherine konjuġi Bunce li jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi u għaldaqstant:

a. Ixolji il-kirja favur l-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce tal-fond bin-numru 47, Confred, Triq il-Kottonera, il-Birgu;
b. Jordna lill-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi fi żmien sentejn (2) mil-lum u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
c. Jordna lill-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce iħallsu kumpens ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena għall-okkupazzjoni tagħhom tal-istess fond mil-lum 'il quddiem u sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilhom permezz ta' din is-sentenza;

3. Jiċħad ir-raba' talba;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewg eċċezzjonijiet stante li dawn ġew deċiżi permezz ta' sentenza tat-13 ta' Ġunju 2023, filwaqt li jiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimati.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur