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

Rikors Nru: 182/2022 LC

JANE MART FRANCIS MERCIECA (K.I. 840751M)
MARYANN MART JOSEPH SAMMUT (K.I. 119458M)

vs

GRAZIO BONGAILAS (K.I. 63437M) U MARTU
CATHERINE BONGAILAS (K.I. 825645M) GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 21 ta' Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jane Mercieca (K.I. 840751M) u MaryAnn Sammut (K.I. 119458M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Grazio Bongailas (K.I. 63437M) u martu Catherine Bongailas (K.I. 825645M) huma l-inkwilinI tar-rikorrenti fil-fond 28, St. Catherine Street, Żejtun, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Grazio Bongailas (K.I. 63437M) u martu Catherine Bongailas (K.I. 825645M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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 jissostitwuhom.

III. Konsegwentment Jiddikjara u Jiddeċeidi illi ai termini tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u ċioe' s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Jikkundana lil Grazio Bongailas (K.I. 63437M) u martu Catherine Bongailas (K.I. 825645M) jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' April tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-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) 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 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 skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Grazio Bongailas u Catherine Bongailas datata il-25 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond 28, St. Catherine Street, Żejtun, u dan taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (ii) illi l-intimati ma jopponux għat-tieni talba tar-rikorrenti sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi; (iii) illi huma għandhom mezzi limitati u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tiegħu dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu, 2022, l-intimati wettqu t-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 Alistair Avallone u l-Perit Claude Mallia ppreżentaw 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-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 jinneċessita 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 kif jirriżulta mid-denunzja preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li iġġib in-numru 1385/86, tad-defunta ommhom Maria Concetta Busuttil,[1] ir-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-wirt tal-imsemmija ommhom. Sussegwentement u bis-saħħa tal-att ta' dikjarazzjoni ippublikat min-nutar Nutar Dottor Joseph Tabone fit-22 ta' April tas-sena 1997,[2] ir-rikorrenti akkwistaw ir-rimanenti tas-sehem indiviż tal-istess fond, u dana wara l-mewt ta' zijithom Catherine Fenech.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija. B'hekk, abbażi tal-atti appena msemmija, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] "Dok "C" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* kien reġistrat bħala fond dekontrollat ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan kif anke jirriżulta miċ-ċertifikat ta' dekontroll li jġib in-numru 412/1959.[3] In oltre', ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll illi dan l-istess fond kien ġie mikri lil Grazio Bongailas fl-1968, u il-kera fil-preżent hija fis-somma ta' €237.65c fis-sena. Kif jirriżulta mill-estratt tar-reġistru elettorali preżentat in atti,[4] l-intimati Bongailas kienu residenti fil-fond f'April tas-sena 2021. Illi di piùm l-intimati stess jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Grazio Bongailas u Catherine Bongailas, 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) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Grazio Bongailas u Catherine Bongailas, 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) 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-

[3] "Dok D" a fol. 20 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "E" a fol. 21 tal-atti proċesswali.

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 l-intimati Grazio Bongailas u Catherine Bongailas **ma jeċċedux** 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 jikkonsisti f'dar pjuttost qadima f'kantuniera bejn żewġ toroq, fuq żewġ sulari, b'intrata ċentrali iżda tiftaħ għal dik li tissejjaħ "*townhouse*" u li għandha twieqi li jħarsu fuq it-toroq biswit, bi tliet aċċessi minn Triq Santa Katerina, iż-Żejtun. Mit-tip ta' kostruzzjoni, ċioe' bit-travi tal-injam imdendlin u xorok tal-ġebel, il-bini inbena qrib is-sena 1850. Il-ħitan u s-soqfa huma mkaħħlin jew miżbugħin u jinstabu fi stat tajjeb ħafna u s-sistemi tad-dawl, ilma u drenaġġ jidhru f'kundizzjoni tajba wkoll u li huma mantenuti regolari.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' tliet mija u sittin elf ewro ewro (€360,000).

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**[5]**,** 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' sebat elf u mitejn ewro fis-sena (€7,200) 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-intimati Grazio Bongailas (K.I. 63437M) u martu Catherine Bongailas (K.I. 825645M)

[5] **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).

huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 28, St. Catherine Street, Żejtun, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-Test tal-Mezzi intimati Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa it-tielet talba, u jiddikkjara illi l-kera tal-fond numru 28, St. Catherine Street, Żejtun, 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 Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas għall-ammont ta' sebat elf u mitejn ewro (€7,200) fis-sena u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-istess intimati Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas sabiex iħallsu lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata fl-ammont ta' sebat elf u mitejn ewro fis-sena (€7,200) fis-sena b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza fil-modalità ordnata b'din is-sentenza.

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati Grazio Bongailas u martu Catherine Bongailas jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

6. 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 tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur