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

Rikors Nru: 808/2021 LC

RITA GAUCI (K.I. 473558M)
JOSEPH BUGEJA (K.I. 721841M)
RAYMOND BUGEJA (K.I. 31653M)
CARMEN SCIBERRAS (K.I. 1033245M) F'ISIMHA PROPJU U BĦALA PROKURATRIĊI GĦAN-NOM TAL-ASSENTI ALFRED BUGEJA U NAZZARENA SIVE RENA PACE;
SILVANA ARMLA MINN JOHN BUGEJA (K.I. 109049M)

vs

LUCY CASSAR (K.I. 811233M)

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Rita Gauci (K.I. 473558M), Joseph Bugeja (K.I. 721841M), Raymond Bugeja (K.I. 31653M), Carmen Sciberras (K.I. 1033245M) F'isimha Propju u Bħala Prokuratriċi Għan-Nom Tal-Assenti Alfred Bugeja U Nazzarena Sive Rena Pace u Silvana Armla Minn John Bugeja (K.I. 109049M) datat l-1 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Lucy Cassar skont kif provdut fl-artikoli 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond bin-numru uffiċjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem "St. Anthony", fi Triq Ġużè Duca, Qormi fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ, jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Fl-eventwalità li l-intimata Lucy Cassar tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali tmienja u ħamsin (58), bl-isem "St. Anthony", fi Triq Ġużè Duca, Qormi, fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa tinstab inġunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Lucy Cassar, datata l-20 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li

Ir-rikorrenti għandhom iġibu l-prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna, mhux merament kopja ta' testmenti kif preżentanti; (ii) il-materja in kwistjoni mal-mertu tal-kawża hi s-suġġett tar-rikors kostituzzjonali Nru 703/2021 FDP fl-ismijiet Rita Gauci et vs L-Avukat tal-Istat et (iii) l-intimata tokkupa l-fond *de quo agitur* b'titolu validu ta' kera; (iv) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda għaliex infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt; (v) l-intimata dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kera u hija rikonoxxuta mir-

rikorrenti bħala l-inkwilina; (vi) il-Bord għandu jieħu kont tax-xogħolijiet u benefikati li saru mill-inkwilina; (vii) l-inkwilina tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (viii) din hija l-unika residenza li għandha u m'għandiex il-mezzi biex ikollha propjetà alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata s-26 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru 2021, l-intimata wettqet 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 Alan Galea u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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;

Illi l-ewwel eċċezzjoni li l-Bord ser jikkonsidra hija dik fejn jingħad li l-materja in kwistjoni hija l-mertu tar-rikors kostituzzjonali numru 703/2021 FDP fl-ismijiet Rita Gauci et vs L-Avukat tal-Istat et. Illi din l-eċċezzjoni hija bbażata fuq il-prinċipju ta' "*lis alibi pendens*" abbażi ta' kawża oħra pendenti kif imsemmi. Illi huwa llum paċifiku li sabiex din id-difiża tirnexxi, l-eċċipjenti jrid jipprova sal-grad rikjest mil-liġi tlett elementi, senjatament (i) *eadem personae;* (ii) *eadem res* u (iii) *eadem causa petendi.* Illi l-intimat, minkejja li solleva din l-eċċezzjoni, ma ressaq ebda prova in sostenn tagħha u b'hekk il-Bord ma jistax jistabbilixxi jekk jissussistux *o meno* dawn it-tlett elementi.

Illi fi kwalunkwe każ, il-Bord ra l-atti tal-imsemmija proċeduri kostituzzjonali u jirriżulta li f'.dik il-kawża r-rikorrenti qed jitolbu, fost l-oħrajn, dikjarazzjoni li r-rilokazzjoni forzata tal-kirja *de quo* ai termini tal-Kap. 69 hija leżiva tad-Drittijiet Fondamentali tagħhom. Din il-kawża preżenti, min-naħa l-oħra, hija għall-awment tal-kera jew tkeċċija tal-intimata jekk jirriżulta li ma tissodisfax il-kriterju tat-test tal-mezzi. Il-proċeduri odjerni u dawk l-oħrajn huma differenti minn xulxin għalkemm jikkonċernaw l-istess konċessjoni lokatizza, ma jistgħux jitqiesu li jissodisfaw il-*causa petendi*.

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

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

Illi fl-ewwel lok jirriżulta li r-rikorrenti Carmen Sciberras hija l-mandanta ta' Alfred Bugeja u Nazzarena sive Rena Pace u dan kif jirriżulta mill-prokuri annessi mar-rikors promotur.[1]

Illi mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti huma kollha wlied Francis u Antonia Bugeja. Francis Bugeja ġie nieqes fil-5 ta' Novembru 2007[2] filwaqt li Antonia Bugeja ġiet nieqsa fis-6 ta' Settembru 1985.[3] Il-wirt tagħhom kien regolat b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tal-10 ta' Mejju 1984[4] u sussegwentement bit-testment ta' Francis Bugeja fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Christina Saydon tal-15 ta' Marzu 2007.[5] Jirriżulta minn dawn it-testmenti illi r-rikorrenti lkoll wirtu lill-imsemmija ġenituri tagħhom. Illi ma tressqet ebda prova da parti tar-rikorrenti li turi li l-fond *de quo* effettivament jifforma parti mill-eredità tad-defunti Bugeja. Din il-prova, madanakollu m'hijiex essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni *de quo* stante li din tispetta lil sid il-kera, aktar milli sid il-fond u kif inhuwa risaput, sid il-kera mhux neċessarjament ikun sid il-fond.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 58, "St. Anthony", Triq Ġużè Duca, Qormi.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi l-fond ġie mikri lill-intimata, jew lid-*dante causa* tagħha mill-ġenituri tar-rikorrenti qabel l-1995 u li preżentement l-intimata tħallas kera ta' €200 fis-sena, liema kera m'hijiex qed tiġi aċċettata mir-rikorrenti. Di più, l-intimata

---

[1] Ara dok "A" u dok "B" a fol. 3 u 5 rispettivament tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "Ċ" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok "D" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "E" a fol. .10 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok "F" a fol. 13 tal-atti proċesswali.

tgħid ukoll li din hija l-unika residenza tagħha u fl-ebda mument ma tikkwerela lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Lucy Cassar hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Lucy Cassar, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 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 tal-intimata kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) 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-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-intimata Lucy Cassar ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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-propjetà in kwistjoni hija terran fil-livell tat-triq. Għandha spazju intern ta' madwar 85 metri kwadri. Il-finituri jikkonsistu f'aperturi ta' barra tal-aluminium, madum tal-art tad-disinn antik u ċeramika. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku u tal-ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli. B'mod ġenerali, il-fond huwa abitabbli u f'kondizzjoni relattivament tajba.

Illi l-periti, wara li ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi msemmija fir-rapport tagħhom, kif ukoll il-fatt li l-fond għandu żewġt ikmamar tas-sodda, jinsab f'post ċentrali, l-użu tal-metodu komparattiv magħruf bħala *Comparative Method* u l-kondizzjoni tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u deskritt, liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 jammonta għal mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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**[6]**,** 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*

[6] **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-età tal-intimati u l-mezzi tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.8% 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 tlett mija u tletin Ewro (€3,330) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni mill-ewwel talba f'dik il-parti fejn qed jintalab li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata stante li dan seħħ waqt it-trattazzjoni tal-każ u jiċħadha f'dik il-parti fejn qed jintalab it-terminazzjoni tal-kirja ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 58, "St. Anthony", Triq Ġużè Duca, Qormi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8 % tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Lucy Cassar għall-ammont ta' tlett elef, tlett mija u tletin Ewro (€3,330) u fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur