BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 961/2021 LC

ANTHONY FALZON (K.I. 0261784M);
AIDAN FALZON (K.I. 0118400L);
MARGHERITA FALZON (K.I. 0286130M);
PAULINE FALZON (K.I. 0453931M);
ANTOINETTE FALZON (K.I. 0456032M)

vs

LAWRENCE BUGEJA (K.I. 0188939M) U MARTU MARIA ANNA SIVE MARYANNE BUGEJA (K.I. 0386137M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR BĦALA INTERVENUTA FIL-PROĊEDIMENTI

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Falzon, Aidan Falzon, Margherita Falzon, Pauline Falzon u Antoinette Falzon fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuti Bugeja ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'

Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun fir-rigward;

II. F'każ illi l-konvenuti Bugeja jissodisfaw it-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 60, St Pius V Street, 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 2021 u konsegwentement jordna lill-konvenuti Bugeja sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata;

III. F'każ illi l-konvenuti Bugeja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuti Bugeja għandhom jiżgombraw mill-fond fi żmien sentejn dekoribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;

IV. Tagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u bir-riżerva: (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għola *pendente lite* skont l-artikolu 12B (6); u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra r-risposta tal-intimati Lawrence Bugeja u Maria Anna *sive* Maryanne Bugeja tas-27 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi (i) din il-lokazzjoni hija ukoll mertu tar-Rikors Kostituzzjonali numru 765/2021LM fl-ismijiet Anthony Falzon et vs l-Avukat tal-Istat et; (ii) illi l-intimati jokkupaw l-fond b'titolu validu ta' kera; (iii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto*

stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iv) illi l-intimati dejjem aġixxew skond il-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, mill-kuntratti eżebiti mar-rikors promotur u huma qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi; (v) illi jekk l-intimati għamlu xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (vi) illi l-intimati qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-propjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk huma mhux jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti; (vii) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (viii) illi l-liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwali u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi; (ix) illi l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u l-intimati jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom; (x) illi l-propjeta' in kwistjoni hija l-unika residenza li għandhom l-intimati u li ilhom joqogħdu fiha għal żmien twil u huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjeta' alternattiva.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-21 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn

jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (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 l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors, u mhux kif jista' jiġi żviluppat; (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-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 tal-04 ta' Jannar, 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Mark Camilleri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà 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;

Ikkonsidrat;

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 r-rikorrenti, fir-rikors promotur tagħhom jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond numru sittin (60) f'St. Pius V Street, Sliema. Ir-rikorrenti jistqarru illi permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tas-17 ta' Marzu 1973,[1] l-istess fond kien ġie konċess lill-intimat Lawrence Bugeja b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena, versu s-subċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin Lira Maltija (Lm120) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi kif il-konċessjoni subenfitewtika skadiet, dan iċ-ċens ġie kkonvertit f'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, bil-kera ta' mitejn u erbgħin lira (Lm240) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u dan in forza ta' skrittura privata datata t-13 ta' April tas-sena 1998[2], liema skrittura ġiet sussegwentement emendata bi skrittura privata oħra tal-1 ta' Frar tas-sena 2018.[3]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi skont kif jirriżulta mill-konċessjoni emfitewtika u mill-iskritturi privati msemmija, l-fond *de quo* ġie konċess lill-intimat Lawrence Bugeja lura fis-sena 1973 u wara l-iskadenza tal-konċessjoni subenfitewtika, ir-rikorrenti u l-intimat Lawrence Bugeja irregolaw il-lokazzjoni relattiva fil-konfront tal-fond imsemmi. In oltrè, fir-risposta tagħhom, l-intimati Bugeja jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond imsemmi.

---

[1] Dok 'A' a folio 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok 'B' a folio 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok 'C' a folio 9 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dokumenti u d-dikjarazzjonijiet reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Lawrence Bugeja u Maria Anna *sive* Maryanne Bugeja huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Lawrence Bugeja u Maria Anna sive Maryanne Bugeja 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 tal-intimati Lawrence Bugeja u Maria Anna sive Maryanne Bugeja, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Lawrence Bugeja u Maria Anna *sive* Maryanne Bugeja <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-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'dar mifruxa fuq kantina u żewġ sulari u *washroom* sovrastanti. Parti mit-terran tal-fond huwa ħanut ta' terzi, iżda l-kantina taħt l-istess ħanut u l-kamra tal-ewwel sular u l-bejt fuq l-

istess ħanut jiffurmaw parti mill-propjeta'. Il-fond jinsab f'kundizzjoni tajba u mantnut tajjeb. Il-fond huwa pjuttost imdawwal u l-kmamar huma ta' qisien komdi. Għalkemm il-propjeta' hija mgħammra bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ, il-fond jeħtieġlu moderniżżar għall-ħtiġijiet tal-lum.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, il-kobor, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' sitt mija u tmenin elf ewro (€680,000).

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**[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 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 wieħed gradwali, ċioè ta' 1.6% tal-valur tal-fond fis-suq

[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).

għall-ewwel sentejn; ta' 1.7% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.8% għall-ħames u s-sitt sena.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €10,880 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €11,560 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €12,240 għall-ħames u s-sitt sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li l-materja in kwistjoni ma din il-lokazzjoni hija wkoll mertu tar-rikors Kostituzzjonali Nru 765/2021 LM fl-ismijiet Anthony Falzon et vs l-Avukat tal-Istat et, ma tressqet ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward u b'hekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepixxew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħlijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħolijiet u benefikati.

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 tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 60, St. Pius V Street, Sliema, għandha tiġi riveduta gradwalment għall-ammont ta' 1.6% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1.7% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.8% għall-ħames u s-sitt sena u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Bugeja għall-ammont ta' €10,880 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €11,560 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €12,240 għall-ħames u s-sitt sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

3. Jiċħad it-tielet talba fl-intier tagħha stante illi l-intimati Bugeja jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

Kopja informali ta' Sentenza.