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

Rikors Nru 1052/2021 LC

DR JOSEPH BORG (I.D. NO: 240652M)
EDITH GRECH (I.D. 708747M)

vs

ANTHONY BUGEJA (I.D. 482649M) U
MARTU PAULINE BUGEJA (I.D. 434250M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr Joseph Borg (I.D. 240652M) et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jordna li l-kera pagabbli mill-inkwilini, l-intimati Buġeja in rigward il-fond ossia appartamenti numri 3 u 4, Borg Flats, 10, Triq Bonavita, Sliema, għandu jiġi rivedut u miżjud skond id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, filwaqt

li jiġu stabbiliti dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-ħlas tal-kera.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Buġeja, u dan kif regolat permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u kwalunkwe’ regolamenti oħra li jistgħu jkunu applikabbli.

3. F’każ illi l-inkwilini Buġeja ma jissodisfawx il-kriterji tal-mezzi dwar id-dħul u tal-kapital, l-istess intimati Buġeja għandhom jiġu ordnati sabiex jivvakaw mill-fond imsemmi entro żmien ta’ sentejn, oltre li jiġu ordnati jħallsu dak il-kera rivedut għall-okkupazzjoni tal-fond matul il-perjodu in kwistjoni, u dan f’ammont li jiġi stabbilit min dan l-Onorabbli Bord.

4. Jagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni.

Bl-ispjjeż, inkluż tal-ittra uffiċjali datata 22 ta’ Settembru, 2021.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta’ Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata 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) 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. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri 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 r-risposta tal-intimati Anthony Buġeja (K.I. 482649M) u ta' Pauline Buġeja (K.I. 434250M) datata it-12 t'April, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxew li :

1. Illi l-intimati huma tabilħaqq inkwilini tal-fond *de quo* u jikkwalifika bħala 'kerrej' ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-Sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, ċioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħhom l-eċċipjenti ilhom għexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo li jservi proprju bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija ċioe' il-fond numru għaxra (10), Borg Flats, flats internament enumerati tlieta (3) u erbgħa (4), Triq Bonavita, Tas-Sliema, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif

ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.

4. Bħala ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

5. Bla preġudizzjoni għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u kikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjeta' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limiti stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jisħqu li huma m'għandhom jiġu allokati b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stant li l-konjugi Buġeja dejjem adderixxew ruħhom mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkażjoni ma kisru kwalunkwe' dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar, 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 Rene Cutajar u l-Perit Godwin P. Abela 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-fakoltà lis-sid tal-kera tadixxi lil dan il-Bord u titlob 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) 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 skont ma jirriżulta miċ-Ċertifikat tal-Mewt ppreżentat, missier ir-rikorrenti Joseph Borg ġie nieqes fil-15 ta' Marzu 1992 filwaqt li l-propjetà *de quo* ġie elenkata fid-Denunzja ta' Propjetà Taxxabbli datata rispettiva. Omm ir-rikorrenti, senjatament Marianna Borg ġiet

nieqsa fil-21 ta' Frar 2010 u skont ma jirriżulta mill-Att ta Causa Mortis ippublikat min-Nutar Dottoressa Annalise Micallef fis-27 ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti wirtu s-sehem indiviż mill-fond *de quo,* u dan a tenur tat-testment tal-ġenituri tagħhom redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit fl-1 ta' Diċembru 1970.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fondi *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fondi in kwistjoni ġew mikrija lill-intimati bħala fondi ta' abitazzjoni tagħhom versu l-kera ta' €690.80 fis-sena għall-appartament internament enumerat tlieta (3) u versu l-kera ta' €469.20 fis-sena għall-appartament internament enumerat erbgħa (4), liema kera titħallas kull tlett xhur. Illi l-intimati, da parti tagħhom jiddikjaraw illi huma l-inkiwilini ta' dawn il-fondi.

Illi dawn id-dikjarazzjonijiet jikkumplimentaw u jikkonfermaw lil xulxin u fid-dawl tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Bugeja u Pauline Bugeja ikkalkolat 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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(5) 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-intimati Anthony Bugeja u Pauline Bugeja **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** 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-fondi in kwistjoni jikkonsisti f'żewġ appartamenti interkonnessi, fil-first floor ta' blokk ta' sitt appartamenti fuq tlett sulari. Il-blokk inbena madwar 70 sena ilu b'ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos. L-istruttura tinsab fi stat tajjeb u ma ġewx rilevanti difetti waqt l-aċċess. Internament il-fond jinsab fi stat abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord wara li kkonsidraw il-parametri msemmija fir-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fiħ fil-preżent, bħala fond vakanti b'titolu liberu u frank, fis-suq miftuħ hu ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

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, 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' sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tal-fond ossija appartamenti numri 3 u 4, Borg Flats, 10, Triq Bonavita, Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur

[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).

liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u jikkundanna lill-intimati Anthony Bugeja u Pauline Bugeja iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bl-istess modalità ta' pagamenti diġà eżistenti bejn il-partijiet;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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. Fir-rigward tal-ittra uffiċjali msemmija, l-ispejjeż tagħha għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti stante li ma tressqet ebda prova tagħha u/jew tal-kontenut tagħha f'dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur