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

Rikors Nru 585/2021 LC

JACK GRECH (K.I. 131756M)
U
ANNA MARIA GRECH (K.I. 75478M)

VS

CARMELO BUGEJA (K.I. 350851M)

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jack Grech et fejn talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jirrevedi l-kera attwali fl-ammont ta' tliet mija u sitta u għoxrin Ewro (€326) fis-sena għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe' l-fond numru tmienja (8), bl-isem 'Jesmar', fi Triq il-Buttar ġewwa Santa Venera.

2. Konsegwentement jordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 2022, u dan bla ebda preġudizzju għal dak

li jiddisponi is-subinċiż (7) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u

3. Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu ikunu meħtieġa u desiderabbli skond iċ-ċirkostanzi;

Salv kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Borg jogħġbu jagħti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-20 ta' Lulju 2023 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw 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) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Carmelo Bugeja (K.I. 650851M), fejn eċċepixxa li:

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova li huwa s-sidien tal-fond mertu ta' din il-kawża.

2. Illi l-esponenti jikkonferma li huwa flimkien ma' martu huma l-inkwilini tal-fond ossija 8, Jesmar, Triq il-Buttar, Santa Venera taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza għat-talbiet kif magħmula, l-esponenti jirrileva l-inammissibilità ta' tali talbiet stante li l-ewwel talba kellha fuq kollox tkun li l-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom dħul limitat u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

5. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi;

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

Bl-ispejjeż

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ottubru 2021 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 Karl Cutajar u l-Perit Alexei Pace, 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-fakultà 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;

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-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Francis Micallef fil-15 ta’ Diċembru 1999, il-fond *de quo* iddevolva fuq ir-rikorrenti u ħuhom Carmelo magħruf bħala Charles Grech mill-poter ta’ missierhom Gioacchino Grech li ġie nieqes fis-17 ta’ Ġunju 1999. Illi permezz tal-Att ta’ Imissjoni fil-pussess ippublikat min-Nutar Dottor Liza Schembri fil-21 ta’ Marzu 2017, ir-rikorrenti ġew immessi fil-pussess tal-fond de quo u dan in virtù tal-prelegat stabbilit mid-dante causa tar-rikorrenti fit-testment tiegħu redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-7 ta’ April 1975.

Illi di più, skont ma jirriżulta mill-Att ta’ konċessjoni subemfitewtika ppublikata min-Nutar Dottor Joseph Cachia fit-30 ta’ Mejju 1977, id-dante causa tar-rikorrenti kkonċedew il-fond *de quo* lill-intimat b’titolu ta’ sub-emfitwesi temporanja għal wieħed u għoxrin sena b’effett mid-data tal-Att stess u dan bil-kondizzjonijiet hemm riportati. Illi mat-tmien tal-konċessjoni subemfitewtika, l-intimat baqa jiddetjeni l-fond de quo b’titolu ta’ kera ai termini tal-liġi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi fir-rigward tat-test tal-mezzi, l-Artikolu 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jistipola illi f'każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Dan ifisser li fil-każ odjern, il-Bord irid iwettaq it-test tal-mezzi kemm tal-intimat Carmelo Bugeja kif ukoll tal-konjuġi tiegħu Catherine Bugeja.

Illi jirriżulta mid-dokumenti preżentati li **d-dħul** tal-konjuġi Buġeja ma jeċċedix dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti.

Illi dwar **il-kapital** tal-konjuġi Buġeja jirriżulta mid-dokumenti preżentati li huma għandhom:

- Propjetà ġewwa x-Xagħra, Għawdex, stmata fl-ammont ta' €185,000;

- Propjetà ġewwa l-Ħamrun, stmata fl-ammont ta' €102,000;

Li flimkien jammontaw għas-somma ta' €287,000 bħala kapital. Bil-fatt li dawn il-propjetajiet waħedhom diġà jeċċedu l-limitu tal-kapital, il-Bord m'huwiex ser ikompli jinvestiga dan il-kriterju ulterjorment.

Illi minn dan appena espost, jirriżulta illi l-kapital tal-konjuġi Bugeja, ossija tal-intimat ukoll **jeċċedi** l-ammont stabbilit mir-regolament 6(5) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Illi kif jirriżulta mir-Regolament 2 tar-Regolamenti l-limiti tad-dħul u tal-kapital huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Dan

effettivament ifisser li sabiex inkwilin jissodisfa t-Test tal-Mezzi, huwa ma jistax jeċċedi wieħed jew l-ieħor miż-żewġ kriterji stabbiliti.

Mit-Test tal-Mezzi appena mwettaq jirriżulta ampju li minkejja li l-intimat jissodisfa l-limitu stabbilit fir-rigward tad-dħul huwa **ma jissodisfax** il-limitu stabbilit rigward il-kapital. B'hekk, l-intimat ma jistax jitqies li jissodisfa t-Test tal-Mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran fi Triq il-Buttar, Santa Venera. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettirku, ilma u drenaġġ li jidhru li huma funzjonabbli għalkemm l-istallazzjonijiet huma qodma.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal mitejn u għaxart' elef Ewro (€210,000).

Ikkonsidra;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-eventwalità li kerrej ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata filwaqt li jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta'abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimat Carmelo Bugeja u tal-konjuġi tiegħu, il-Bord hu tal-fehma li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun il-massimu permess mil-liġi, ċioè dak ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Skont ir-rapport tal-Periti tal-Bord, il-valur msemmi tal-fond *de quo* huwa ta' €210,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €4,200 fis-sena.

Ikkonsidrat;

Illi t-talbiet mressqa mir-rikorrenti fir-rikors tiegħu huma tlieta, ossija dawk li l-Bord (i) jirrevedi l-kera attwali għal ammont li ma jeċċedix it-2%; (ii) li konsegwentement jordna lill-intimati iħallsu l-kera hekk riveduta u (iii) jistabbilixxi kwalsijasi kondizzjoni oħra tal-kera kif meħtieġa jew desiderabbli.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti imkien ma jikkonsidraw il-possibilità tal-eventwali żgumbrament tal-intimat u l-konjuġi tiegħu f'każ li ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi kif inhu l-każ *de quo*.

Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hertur Developers Limited vs Kummissarju tat-Taxxi**[1] fejn fiha l-Qorti daħlet *in profudis* fuq dawk il-każijiet fejn it-talbiet ma jkunux komprensivi għall-fatti tal-każ kif jirriżultaw. Illi f'din is-sentenza, il-Qorti kkwotat minn diversi sentenzi preċedenti fejn intqal li:

> ***"Il-Kawżali***

[1] **Hertur Developers Limited vs Kummissarju tat-Taxxi**, Qorti Ċivili, Prim' Awla, (Sede Kostituzzjonali), 13 ta' Lulju 2023 (Rik Kost. Nru 127/2022 GM)

Huwa prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-Imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni. [Kollez. Vol. XLIX.PI.p406; Qorti (Tal-appell kolleggjali) fil-kawża Micallef v. Mizzi, deċiża fil-24 ta' Frar, 2012:].

Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni. Mhux leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni. [Kollez. Vol XXXIV.PI.p85]

...omissis...

Is-setgħa li jiddetermina l-ambitu tal-oġġett tal-proċess, li jorbot lill-imħallef, tispetta lil min jipproponi d-domanda, li jeżerċitaha permezz tal-propożizzjoni tad-domanda stess, imma ***iktar preċiżament biss b'dik il-parti tal-att stess li permezz tiegħu huwa jafferma jew jallega l-fatti kostituttivi jew leżivi*** *(din hija l-causa petendi)* <u>*eskluż b'danakollu dik il-parti tal-att li permezz tagħha dawk il-fatti huma riferiti għal normi ġuridiċi*</u>*. Dan l-eżerċizzju huwa riżervat għall-imħallef, huwa ħieles li japplika dawk in-normi tad-dritt li jidhirlu li huma l-iktar addattati għall-każ konkret. Huwa jagħtihom il-kwalifikazzjoni ġuridika, jew in-nomen iuris.*

... omissis...

Huwa għalhekk li jingħad jura novit curia – il-Qorti taf id-dritt – għarfien mhux fis-sens letterali li l-Imħallef jaf il-ligi kollha, limma fis-sens li "tista' tieħu konoxxenza tiegħu"; billi l-imħallef jista' jagħżel in-norma applikabbli,

> *independentement minn jekk tkunx ġiet invokata jew le mill-parti nteressata.*
>
> *Dan kollu jfisser, fil-prattika, li l-imħallef irid jiddeċiedi fuq il-fatti* ***kollha*** *allegati jew affermati fid-domanda, u fuqhom biss (judex secundum alligata judicare debet); imma għal dawk il-fatti jista' japplika n-normi ta' dritt (jagħti n-nomen iuris) li jidhirlu li huma l-iktar addattati, kemm jekk ikunu indikati fid-domanda sew jekk le, għar-rapport sostanzjali dedott fil-ġudizzju."*

Illi applikati dawn il-prinċipji appena enuncjati jirriżulta illi mill-fatti tal-każ ħareġ indiskuss li l-intimat u l-konjuġi tiegħu ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi l-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta, min-naħa l-oħra jikkonsidra żewġ xenarji; (i) dak fejn l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u konsegwentement il-Bord jirrevedi l-kera (Art. 12B (2) u (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) u (ii) dak fejn l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u konsegwentement, il-Bord jagħti żmien sentejn lill-intimat sabiex jivvaka d-dar relevanti (Art. 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi huwa ċar li l-proċeduri odjerni ġew inizzjati u tmexxew taħt id-disposizzjoni tal-Artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan kif anke jirriżulta mill-kawżali tar-rikors promotur; mit-twettiq tat-test tal-mezzi tal-intimat u tal-konjuġi; mill-provi prodotti mill-partijiet tiegħu kif ukoll mill-ħatra tal-Membri Tekniċi għall-finijiet ta' valutazzjoni tal-fond *de quo*

Illi filfatt, aktar 'l fuq f'din is-sentenza il-Bord diġa stabbilixxa illi l-proċeduri odjerni saru ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'żieda ma dan, bl-applikazzjoni tal-prinċipju ta'

iura novit curia, kif enunċjat aktar 'l fuq fil-bran ċitat, il-Bord ser jgħaddi sabiex speċifikament japplika d-disposizzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġiijiet ta' Malta abbażi tar-riżultanzi fattwali f'din il-kawża.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti safejn dawn huma bbażati fuq l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġiijet ta' Malta u qiegħed jiddeċiedi ulterjorment abbażi tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi filwaqt li jiddikjara li l-intimat Carmelo Bugeja ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €4,200 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

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

L-ispejjez tal-preżenti għandhom jitħallsu mill-intimat.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur