Kopja Informali

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

Rikors Nru: 1016/2021 LC

ANTHONY ZAMMIT (K.I.970347),
MARY LOUISE ZAMMIT (K.I. 686251M)
CARMEN MUSCAT (Passaport Malti Nru 1152381)
NOEL GALEA (K.I. 503068M)
CARMEL GALEA (K.I. 107067M)
GIOELE GALEA (K.I. 492765M),
VINCENZA ZAMMIT (K.I. 68339M)
li b'digriet datat it-13 ta' Awwissu 2024
u l-atti f' isem **VINCENZA ZAMMIT** ġew trasfużi għal fuq l-eredi tagħha **ANTHONY ZAMMIT, CARMEN MUSCAT, REV. PATRICK JOSEPH ZAMMIT, NOEL GALEA,** u **FATHER GIOELE SIVE JOSEPH GALEA**

VS

GODWIN BUGEJA
(K.I. 470040M)

Illum, 5 ta' Frar, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Anthony Zammit (K.I.970347), Mary Louise Zammit (K.I. 686251M), Carmen Muscat (K.I. Passaport Malti Nru 1152381), Noel Galea (K.I. 503068M), Carmel Galea (K.I. 107067M), Gioelle Galea (K.I. 492765M), u Rev. Patrick Joseph

Zammit, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbu lil dan il-Bord joġgħbu:

1. **Jiddikjara u jiddeċiedi** illi a bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Qorti Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru 247/2019/ISB fl-ismijiet ***Anthony Zammit et v. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja*** nhar it-30 ta' Settembru 2021 l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà;

2. **Jiddikjara u jiddeċiedi** illi a bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Qorti Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru 247/2019/ISB fl-ismijiet ***Anthony Zammit et v. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja*** nhar it-30 ta' Settembru 2021 l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà u jiddikjara u jordna wkoll it-terminazzjoni u x-xoljiment tal-kirja illi qabel kellu l-intimat Godwin Bugeja;

3. **Jawtorizza** lill-esponenti jieħdu lura l-pussess tal-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimat Godwin Bugeja mill-fond 43, "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia, Pietà u dana entru terminu qasir u perentorju illi jiġi lilu prefiss minn dana l-Onorabbli Bord u għar-raġunijiet premessi;

4. Sussidjarjament u f'każ illi t-talba għall-iżgumbrament ma tintlaqax minħabba d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

a. **Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Godwin Bugeja ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

b. **Jiddikjara u jiddeċiedi** illi l-kera tal-fond 43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà għandha ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ;

c. **Jordna** lill-intimat Godwin Bugeja jibda jħallas tali kera fix-xahar hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;

d. F'każ illi l-intimat Godwin Bugeja ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond 43 "Vira House", Triq San Luqa, Gwardamangia Pietà fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Onorabbli Bord għal dan il-għan u sa mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u jistabbilixxi l-kera illi għandha titħallas matul tali żmien.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Godwin Bugeja illi huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni.

Ra illi l-intimat Godwin Bugeja ippreżenta r-risposta tiegħu fl-10 ta' Marzu 2022, fejn eċċepixxa illi:

I. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

II. Illi fl-ewwel lok, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-Rikors nru. 247/2019ISB, a bażi ta' liema r-rikorrenti qiegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom għall-iżgumbrament tal-esponent, ma tieħux in konsiderazzjoni l-emmendi introdotti fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att nru. XXIV tal-2021, u, għaldaqtant l-ewwel tlett (3) talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa in vista ta' tali bidla fil-liġi;

III. Illi in fatti il-konvenut huwa rikoxxut bħala kerrej ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emmendat permezz tal-Att nru. XXIV tal-2021 u għaldaqstant għandu titolu validu fil-liġi sabiex jirrisjedi fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni;

IV. Illi fit-tieni lok, l-istess emmendi jirregolaw b'mod speċifiku liema huma ċ-ċirkostanzi li fihom talba għall-pussess lura tal-fond mis-sid tista' tiġi milqugħa, liema ċirkostanzi ġew speċifikati fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69, kif emmendat, u liema ċirkostanzi ma jirriżultawx fil-proċeduri odjerni;

V. Illi f'kull każ jispetta lil sid il-kera sabiex juri lil dan l-Onorabbli Bord illi jirriżultaw iċ-ċirkostanzi msemmija fl-Artikolu 9 tal-Kap. 69 li jiġġustifikaw it-talbiet tagħhom ta' żgumbrament tal-esponent;

VI. Illi l-esponenti huwa anzjan ta' tnejn u tmenin (82) sena u qatt ma kien inadempjenti fil-ħlas tal-kera u għalhekk, <u>f'kull każ</u>, għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 9(b) tal-Kap. 69 fir-rigward ta' kerrej li jeċċedi l-eta' ta' ħamsa u sittin (65) sena;

VII. Illi fit-tielet lok, il-Kap. 69 kif emendat joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta' u l-bżonnijiet soċjali permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fejn sid il-kera, ossia r-rikorrenti, għandhom jitolbu li l-kera tiġi riveduta ai termini tal-istess Artikolu 4A wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-esponent;

VIII. Illi l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom japplikaw għall-esponent huma dawk li japplikaw għal persuna li għandha aktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena u dan skond id-disposizzjonijiet tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11);

IX. Illi inoltre kwalunkwe kera li tiġi stabbilita mill-Bord għandha tqis iċ-ċirkostanzi kollha relatati mal-intimat inkluż il-mezzi u l-eta' tal-esponent li hu anzjan u pensjonant u għaldaqstant kwalunkwe kera li tista' tiġi stabbilita mill-Bord għandha tkun waħda li tieħu effett b'mod gradwali;

X. Illi l-esponent ma għandux jeħel l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra illi l-Awtorita' tad-Djar preżentat ir-risposta tagħha nhar it-22 ta' Frar tas-sena 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi:

I. Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond.

II. Illi l-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Carmelo Zammit.

III. Illi jekk l-attur qed jgħid li il-Kap 69 ma jistax jintuża u qed jgħid li l-okkupant ma għandux titolu u mhux inkwilin allura dan il-Bord mhux kompetenti għax dan huwa Bord li jiddeciedi fuq kirjiet biss. Intant l-attur ma jistax jgħid li ma għaddx kera imma jittenta jieħu il-vantaġġ offert mill-Att XXIV tal-2021.

IV. Illi r-rikors tal-atturi għandu jiġi ddikkjarat bħala null stante il-fatt li wieħed ma jistax jiftaħ proċeduri ta' żgumbrament waqt li fl-istess ħin jitlob għal awment tal-kirja.

V. Illi il-Qorti Kostituzzjonali ppronunzjat ruħha fuq l-emendi riċenti li seħħew fejn qalet li l-inkwilini jistgħu jistrieħu fuq il-liġijiet kif emendati u għalhekk ma hemmx il-bżonn li jiġu żgumbrati;

VI. Illi fuq din l-ahhar premessa referenza ssir għall-kawża fl-ismijiet ***Georgina Grima et. vs Awtorita` tad-Djar et*** **(deciza 01/12/2021; rik nru. 216/19/1)** fejn l-istess Qorti ikkummentat fuq l-okkupazzjoni tal-inkwilina vis-à-vis l-emendi li daħlu fis-seħħ b' permezz tal-Att XXIV ta' 2021:

"Fir-rigward imbagħad tad-dikjarazzjoni li qed tiġi mitluba relattiva għall-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza appellata ma saret l-ebda determinazzjoni dwar il-validita` konvenzjonali jew kostituzzjonali tal-emendi tal-2021, għaliex tali determinazzjoni qatt ma ġiet mitluba minn xi ħadd mill-partijiet. Għalhekk il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti ma kellhiex tiddikjara li Janice Schembri ma tistax tibqa' tibbenefika mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni in kwistjoni, ġaladarba din id-dikjarazzjoni ġġib fix-xejn l-emendi msemmija minkejja li dawn ma ġewx dikjarati invalidi mill-Qorti. Il-Qorti tosserva li skont l-Artikolu 11(5) tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat fl-2021 il-ħlas dovut għall-okkupazzjoni tal-fond jista' jiġi awmentat għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fuq is-suq liberu. Dan ifisser li għalkemm fl-imgħoddi din l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni kienet leżiva kif korrettement sabet l-ewwel Qorti, illum-il ġurnata bl-emendi introdotti fl-2021, għad irid jiġi aċċertat jekk din il-leżjoni għadhiex preżenti jew ġietx indirizzata b'mod effikaċi.

Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ kif provdut fil-paragrafu preċedenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Awtorita` tad-Djar, tħassar l-ordni tal-ewwel Qorti li l-intimata Schembri m'għandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża u tiddikjara li din is-sentenza hija bla ħsara għall-applikabilita` tal-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021.

VII. Illi fis-sentenza moghtija fit-2 ta' Dicembru 2021 bl-ismijiet ***Simon Mercieca vs Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat; Awtorita` tad-Djar; Mary Mugliett***, il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk ukoll:

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-kerrejja Mugliett tistax tkompli tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kif issa emendata.
Ċertament l-emendi mdaħħla fil-Kap. 69 bl-Att XXIV ta-2021 ma jħassrux it-telf li ġarrab l-attur qabel daħlu fis-seħħ, u għalhekk dawk l-emendi ma jolqtux il-likwidazzjoni tad-danni. Min-naħa l-oħra l-ewwel qorti sabet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 li jiksru l-jeddijiet tal-attur kienu dawk fis-seħħ meta nfetħet il-kawża, u mhux dawk li daħlu fis-seħħ wara. Barra minn hekk, l-attur ma għandu ebda jedd miksub ta' żgumbrament tal-konvenuta Mugliett, billi l-ewwel qorti, għar-raġunijiet tajba mogħtija fis-sentenza, ma ordnatx l-iżgumbrament. Għalhekk ma hemmx raġuni għala l-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinqeda bil-Kap. 69 kif issa emendat.
Dik il-parti tas-sentenza li żżomm lill-konvenuta Mugliett milli tinqeda bilKap. 69 għandha għalhekk titħassar.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma ssentenza appellata:

I. tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf euro (€28,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali li ġarrab l-attur fis-somma ta' erbatax-il elf, tliet mija u tliet euro (€14,303), u tikkundanna lill-Awtorità konvenuta tħallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

II. tħassarha fejn iddikjarat illi "tidderiġi lill-intimata Mary Mugliett sabiex ma tibqax tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta" billi s-sejbien illi l-Kap. 69 kien bi ksur taljeddijiet tal-attur jolqot id-dispożizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza kif kienu qabel l-emendi magħmula bl-Att XXIV ta-2021, u għalhekk il-konvenuta Mugliett ma għandhiex tinżamm milli tinqeda b'dik l-Ordinanza kif issa fis-seħħ."

VIII. Illi il-kawza citata mill-atturi quddiem il-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) saret fit-23 ta' Dicembru 2019 u ghalhekk qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u ghalhekk il-Prim Awla ma iddeciditx fuq il-kostituzzjonalita o meno tal-emendi u, jew ta' din il-ligi. Fil-fatt is-sentenza citata, anke ghaliex kemm ir-rikors promotur kif ukoll ir-risposti saru kollha qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ma iddecidiet xejn fuq jekk l-inkwilini jistghux jistriehu fuq

dik il-ligi partikolari. Wiehed jinnota li is-sentenza ma taghmel ebda acccenn ghall- Art gdid 4A tal-Kap 69 jew ghall-ligi il-gdida XXIV tal-2021. U ghalhekk il-fatt jekk l-Art 4A tal-Kap 69, jew l-Att XXIV 2021 imsemmija humiex lezivi tad-drittijiet ghadu ma giex deciz.

IX. Illi l-attur tant huwa konxju minn dan illi fil-kawża tiegħu huwa l—ewwel talab l—iżgumbrament, imma wara talab ukoll li jidħol fis-seħħ dak indikat fil-liġi ġdida XXIV tall-2021 biex ikun hemm żieda fil-kera wara li jsir ir-test tal-mezzi. L-attur qed jipprova jolqot żewġ għasafar b'ġebla waħda. F' ċirkosatnzi u każijiet daqstant delikati bħal ma hija l-akkomodazzjoni dan ma għandux ikun permess. L-ewwel l-atttur irid jiddeċiedi jekk għandux jattakka il-liġi ġdida u jekk le għandu japplikaha kif fil-fatt qed jittenta jagħmel in subsidium. Imma ma jistax jgħid li mhijiex kostituzzjonali ghal jaf li pronunzjament li dik il-liġi hija kontra il-kostituzzjoni għad ma hemmx.

X. Illi l-Awtorita` tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bazi tal-Att XXIV tal-2021 (li ghalhekk gia turi l-intenzjoni tal-atturi sabiex jitolbu ghal awment fil-kera); allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk taghmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

XI. Illi il-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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi sviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

XII. Illi jiġi rilevat li f' każ li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

XIII. Intant qed jiġi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

XIV. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Ra illi permezz tas-sentenza preliminari erogata nhar id-19 ta' Settembru tas-sena 2022, dan il-Bord ċaħad ir-raba' eċċezzjoni imressqa mill-Awtorita' tad-Djar, filwaqt li ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Ra illi l-intimat wettaq 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 Maria Roberta Mallia u l-Perit Bernice Van Dijk ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra l-atti proċesswali tal-kawża fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat Ġenerali et (Rik Kost Nru 247/2019/ISB) allegati mal-proċeduri odjerni permezz ta' Digriet datat 9 ta' Novembru 2022;

Ra d-dokumenti kollha esebiti in atti;

Ra l-provi u s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għal-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-fond *de quo* ġie mikri lill-intimat Godwin Bugeja u ilu hekk mikri għal aktar minn erbgħa u ħamsin sena. Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi riżultat tal-operat

tal-liġi, il-kera fir-rigward tal-fond in kwistjoni hija fl-ammont ta' madwar €209.68 fis-sena.

Illi bis-saħħa tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-11 ta' Settembru 1996, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino,1 ir-rikorrenti Anthony Zammit, ir-Rev. Patrick Joseph Zammit, Mary Louise Zammit, Carmen Muscat, flimkien mad-defunta Vincenza Zammit, akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviż mill-mezzanin denominat "Vira" numra tlieta u erbgħin Triq San Luqa, Gwardamangia. Sussegwentement, u wara l-mewt tal-imsemmija Vincenza Zammit, bis-saħħa tal-aħħar testment[1] tagħha tat-3 ta' Mejju 2018, fl-atti tan-Nutar Dottor Adriana Vella, ir-rikorrenti l-oħra, senjatament Noel Galea, Carmel Galea u Father Gioele Galea wirtu flimkien mar-rikorrenti l-oħra s-sehem mill-fond *de quo*, li qabel kien jappartjeni lill-imsemmija Vincenza Zammit.

Illi, b'sentenza erogata mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Settembru 2021 fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et**[2], dik il-Qorti sabet illi t-tiġdid tal-kirja *de quo* illeda d-drittijiet fundamentali tas-sidien u filwaqt li akkordat kumpens lis-sidien għal tali leżjoni, ddikjarat illi l-intimat Godwin Bugeja ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond 43, "Vira House" Triq San Luqa Gwardamangia, Pieta' fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta illi din is-sentenza ma ġietx appellata mill-ebda parti u għalhekk għaddiet in ġudikat.

Ikkonsidra;

[1] Dok. "C" a fol. 127 tal-atti proċesswali.

[2] **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et**, Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Settembru 2021 (Rik Kost Nru 247/2019 ISB).

Illi permezz tal-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jiddikjara u jiddeċiedi illi għab-bażi ta' dak deċiż mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-atti tar-rikors bin-numru: 247/2019/ISB fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs. L-Avukat tal-Istat u Godwin Bugeja**, l-intimat Bugeja ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi qabel xejn, jirriżulta illi l-*iter* tal-proċeduri Kostituzzjonali li jiffurmaw il-bażi tal-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti, huwa s-segwenti;

- Fit-23 ta' Diċembru 2019, ir-rikorrenti Anthony Zammit et, ippreżentaw ir-rikors debitu quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili;

- Fid-09 ta' Jannar 2020, l-intimat Avukat tal-Istat (dak iż-żmien l-Avukat Ġenerali) sottometta r-risposta tiegħu;

- Fit-23 ta' Jannar 2020 l-intimat Godwin Bugeja ssottometta r-risposta tiegħu;

- Fit-30 ta' Novembru 2020, ingħalqu l-provi tal-partijiet quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali);

- Fit-08 ta Ġunju 2021, wara l-iskambju tad-debiti noti ta' sottomissjonijiet, id-difensuri tal-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom;

- Fit-30 ta' Settembru 2021, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili erogat is-sentenza tagħha.

- Fit-28 ta' Mejju 2021, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu ġie emendat il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk is-sidien tal-fond mertu ta' lokazzjoni protetta jista' jibda jipperċepixxi kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi għalhekk, minn dan kollu jemani illi l-proċeduri u l-ġbir tal-provi seħħ **qabel** id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Illi filfatt, r-rikorrenti f'ebda ħin ma talab lil dik il-Qorti tippronunzja ruħha fuq il-posizzjoni tal-Kap. 69 wara l-introduzzjoni tal-emendi u għalhekk isegwi li dik il-Qorti ppronunzjat ruħha fuq il-Kap. 69 kif kien jeżisti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

Illi filfatt, fil-konsiderazzjonijiet tagħha rigwardanti t-talba li "l-intimat ma jistax jibqa` jgawdi mill-protezzjoni li kien igawdi mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fejn talbu l-izgumbrament," dik il-Qorti bbażat interament fuq is-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** mogħtija fl-2020, liema sentenza iddeskriviet il-posizzjoni legali qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att XXIV. Illi għalhekk, fid-dawl tal-kuntest kollu tal-iter proċesswali, tal-provi miġjuba u tas-sentenza, hija l-fehma tal-Bord li fis-sentenza tagħha, dik il-Qorti kkonsidrat il-posizzjoni legali kif kienet qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi Att. Illi interpretazzjoni differenti tirriskja li tmur kontra l-insenjament tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali fejn sabu li d-disposizzjonijiet tal-Atti XXIV tal-2021 m'għandhomx jinqraw ukoll bħala leżivi.[3]

[3] Ara f'dan is-sens ir-rakkolta ta' ġurisprudenza riportata fis-sentenzi ta' dan il-Bord diversament ippresjedut fl-ismijiet **Camela k/a Carmen Borg Bonaci noe vs Ronald Marmara**, deċiża fit-12 ta' Diċembru 2024 (RIk Nru 522/2023) u **Raymond Vella et vs Nawal Hazzouri** deċiża fl-24 ta' Jannar 2024 (Rik. Nr 640/2022) per il-Maġistrat Dr Joseph Gatt, fejn issir referenza għal diversi

Illi għalhekk, l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti qed jiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

Illi permezz tar-raba' talba tagħhom, ir-rikorrenti qed jitolbu t-tħaddim tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 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 skont ma jirriżulta mis-sentenza erogata nhar it-30 ta' Settembru 2021 fl-ismijiet Anthony Zammit et vs L-Avukat Ġenerali et,:

- ir-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond 43, Vira House, Triq San Luqa, Pietà u sehem id-defunta Vinċenza Zammit iddevolva għal fuq ir-rikorrenti Anthony Zammit, Carmen Muscat, Reverendu Patrick Joseph Zammit, Noel Galea, Carmel Galea u Fr Gioele sive Joseph Galea u dan in

---

sentenzi, fosthom *Tarcisio Vella et vs l-Avukat Generali et* u C*leo Almerigo vs Mario Magri* et.

segwitu tat-testment tagħha tat-3 ta' Mejju 2018 redatt quddiem in-Nutar Dr. Adriana Vella;

- Il-fond ilu mikri għand l-intimat Bugeja għal aktar minn 54 sena;

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 tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Godwin Bugeja 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-intimat, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Godwin Bugeja ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar mifruxa fuq żewġ sulari inkluż il-bejt. Hija mibnija

b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos, xorok u ħadid. Il-fond jinsab fi stat finished u huwa fi stat aċċettabbli salv għal xi umdità.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà bħala liberu u frank fis-suq miftuħ fl-ammont ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet;

2. Jilqa' r-raba' talba u filwaqt li jastjeni mit-talba sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi stante li dan sar waqt it-trattazzjoni tal-kawża, jiddikjara illi l-kera tal-fond 43, "Vira", Triq San Luqa, Gwardamangia, 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-intimat Godwin Bugeja għal-ammont ta' erbat' elef ewro (€4,000) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur