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

Rikors Nru 1102/2021 LC

ROSALIE MIFSUD (K.I. 518235M)

VS

CARMEL BUGEJA (K.I. 305648M)
U MARTU CARMEN BUGEJA (K.I. 859450M)

Illum 19 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rosalie Mifsud (K.I. 518235M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-art. 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati separatament jew flimkien jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond bin-numru ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) fi Sqaq numru wieħed (1), Triq il-Mużew, Rabat, Malta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dawn il-fondi, u jirrilaxxjawhom battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-isemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-fondi bin-numru ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) fi Sqaq numru wieħed (1), Triq il-Mużew, Rabat, Malta, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenza kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subizzjoni; u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) 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 issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera

għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Carmel Bugeja (K.I. 305648M) u martu Carmen Bugeja (K.I. 859450M) tal-11 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament eċepixxew illi: (i) preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġ li jipprova t-titolu tiegħu; (ii) illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 5 u 6, Sqaq Numru 1, Triq il-Mużew, Rabat Malta, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (iii) illi l-fond bin-numru 7 ma huwiex mikri lilhom; (iv) illi l-kera hi dik fl-ammont kif stabbilit mil-Liġi; (v) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi. Illi għalhekk, ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa t-tieni talba tar-rikorrenti, b'dan li tali talba tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u żgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda; (vi) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tal-esponenti u (vii) illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-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 Claude R. Mallia u l-Perit Cleaven Tabone, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi ir-rikorrenti tikkonferma fl-affidavit[1] tagħha illi hija akwistat il-fondi bin-numri ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) fi sqaq numru wieħed (1), Triq il-Mużew, Rabat, Malta, mill-eredita' ta' Maria Fortunata armla ta' Amabile Pace, u dana bis-saħħa tat-testment[2] sigriet tal-4 ta' Frar tas-sena 1970, illi permezz tiegħu, l-utile dominju temporanju tal-imsemmija fondi, tħallew lir-rikorrenti b'titolu ta' legat. Ir-rikorrenti fl-affidavit tagħha tagħmel ukoll refernza għall-att tal-14 ta' Ottubru tas-sena 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, f'liem kuntratt flimkien ma' ħutha Elise u Marie, hija ħadet il-pussess tal-imsemmija fondi.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

---

[1] Dok. "AL" a fol. 58 tal-atti proċesswali.
[2] A fol. 83 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi kif ġie iddikjarat mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-fondi imsemmija jinsabu mikrija lill-intimati bil-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena, ossija l-kera kif stabbiita bl-Att X tal-2009. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dikjarazzjoni tal-intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmel Bugeja u Carmen Bugeja, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmel Bugeja u Carmen 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmel Bugeja u Carmen 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(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 Carmel Bugeja u Carmen Bugeja **ma jeċċedux** 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 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 b'żewġt ikmamar tas-sodda (No 5 u No 6) u garaxx biswit (No 7) pjuttost qodma fi sqaq dejjaq, prinċipalment mibnija fuq sular wieħed liema dar għandha intrata ċentrali iżda tiftaħ għal dik li tissejjaħ *townhouse*. Il-propjeta' tinsab f'sit ġewwa ċ-ċentru tar-raħal tar-Rabat u qrib l-Imdina, fuq sqaq asfaltat u li minnu jgħaddu l-kumditajiet kollha. Il-bini huwa pjuttost qadim u msaqqaf prinċipalment bi travi tal-azzar u xorok. Il-fond huwa nstallat b'sistema tal-eleettriku, u tal-ilma u tad-drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' tliet mija u erbgħa u ħamsin elf ewro (€354,000).

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**[3]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[3] **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).

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 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' sebat elf u tmenin ewro (€7,080) fis-sena.

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. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fondi bin-numri ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) fi sqaq numru wieħed (1),

Triq il-Mużew, Rabat, Malta għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmel Bugeja u Carmen Bugeja għall-ammont ta' sebat elf u tmenin ewro (€7,080) fis-sena, u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur