BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Margaret Bugeja (K.I. 1075945), Josephine Grech (K.I. 585241M), Jesmond Bugeja (K.I. 426965M) f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Carmela *sive* Carmen Bugeja (detentriċi tal-Proof of Age Awstraljana nru 8420275), Maria k/a Maria Victoria Bugeja bħala mart Jesmond Bugeja (K.I. 172066M), Lawrence (K.I. 305762M) u martu Theresa (K.I. 535063M) Konjugi Bugeja

vs

John Mary (K.I. 0440073M) u Rita
aħwa Cassar (K.I. 0083576M)

Rikors Numru: 888/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Margaret Bugeja (K.I. 1075945), Josephine Grech (K.I. 585241M), Jesmond Bugeja (K.I. 426965M) f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Carmela sive Carmen Bugeja (Detentriċi tal-Proof of Age Awstraljana bin-numru 8420275), Maria k/a Maria Victoria Bugeja bħala mart Jesmond Bugeja (K.I. 172066M), Lawrence (K.I. 305762M) u martu Theresa (K.I. 535063M) konjugi Bugeja, ippreżentat fil-11 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti kollha flimkien bħala werrieta tas-sid oriġinali d-decujus Felix Bugeja u martu Carmela mwielda Azzopardi, huma l-proprjetarji tad-dar bin-numru uffiċjali **tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat**, **Malta**, liema dar kienet ġiet rekwiżizzjonata fl-għoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982) u ċioe' għal ċirka erbgħin sena, u sussegwentement ġiet ukoll mikrija waqt l-istess rekwizizzjoni lill-familja tal-intimati Cassar u ilha hekk mikrija għal madwar ħamsa u tletin sena.
2. Illi d-decujus Felix Bugeja flimkien ma' martu Carmela nee' Azzopardi, kienu l-proprjetarji tal-fond li jikkonsisti f'dar bin-numru tlettax (13) Triq Dingli, Rabat, Malta. Illi hu kien feda ċ-ċens minn fuq l-imsemmi fond li dak iż-żmien li kellu n-numru tmienja (8), u dana permezz tal-Att ta' Fidi ta' Ċens tat-tmintax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (18.11.1976) fl-atti tan-Nutar Dottor

[1] Fol. 1 sa 8

Sammy (Salvatore) Abela – Dokument hawn anness u mmarkat bħala "**Dok. A**".

3. Illi l-imsemmi Felix Bugeja li miet fil-wieħed u għoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (21.03.1987), vera kopja tal-Att tal-Mewt relattiv hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok. B**" u martu, li mietet qablu fis-sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) vera kopja tal-Att tal-Mewt relattiv hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. C"** (li tiġi t-tieni mara ta' Felix Bugeja, Carmela mwielda Azzopardi), permezz ta' testment tal-ħmistax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (15.11.1983) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bħala "**Dok. D**", innominaw u istitwixxew bħala uniċi werrieta proprjetarji assoluti tagħhom lil Paolo, Anna u Giuseppe, ulied it-testatur u l-mejta Margherita nee' Azzopardi (l-ewwel mara ta' Felix Bugeja), kif ukoll lil binthom minn dan it-tieni żwieġ Margherita Bugeja, u lil Giuseppa Grech li tiġi bint it-tieni mara (Carmela nee' Azzopardi) u l-ewwel raġel tagħha, il-mejjet Paolo Grech, u dana fi proporzjon ta' kwint (1/5) għal kull wieħed u waħda minnhom u f'każ ta' premorienza ta' xi ħadd minnhom bis-sostituzzjoni ta' uliedhom altrimenti bid-dritt tal-akkrexximent bejniethom.
4. L-imsemmija proprjeta' ġiet trasmessa oriġinarjament l-ewwel billi nofs il-proprjeta' ġiet trasferita permezz ta' Denunzja bin-numru 2019/86 debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni,

fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986), fuq is-sehem ta' Carmela nee' Azzopardi li mietet fis-sitta (6) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sitta u tmenin (1986) liema kopja qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. E"**. Wara l-mewt ta' Felix Bugeja, is-sehem tiegħu tal-proprjeta' ġiet trasmessa permezz ta' Denunzja bin-numru 1754/87 li ġiet debitament preżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fit-tmienja ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u sebgħa u tmenin (8.06.1987) hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. F"**, u dana skont it-testment hawn fuq imsemmi (Dok. D).

5. Illi sussegwentement, iż-żewġt ulied mill-ewwel zwieġ ta' Felix Bugeja, u ċioe' l-aħwa Paul u Joseph Bugeja t-tnejn mietu u l-wirt tagħhom u s-sehem mill-proprjeta' msemmija ddevolva kif ġej:

A. Paul Bugeja miet ġewwa l-Awstralja fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Lulju tas-sena elfejn u sebgħa (2007) skont kopja ta' ċertifikat maħruġ mir-reġistru ta' Victoria, Melbourne ġewwa l-Awstralja bin-numru ta' reġistrazzjoni 35829/2007 hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. G"**. Illi skont kif jirriżulta minn Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia li saret fl-għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. H"**, l-imsemmija proprjeta' ddevolviet fuq l-armla tiegħu li kienet nominata bħala l-eredi tiegħu u ċioe' lir-rikorrenti Carmen Bugeja rappreżentata fl-atti magħmula hawn Malta u fil-kawża odjerna, mill-mandatarju Jesmond Bugeja li huwa

debitament awtorizzat sabiex jirrappreżenta lill-imsemmija Carmen Bugeja, permezz ta' prokura li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. I"**.

B. Illi Joseph Bugeja miet fis-sebgħa (7) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmienja (2008) skont Att tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. J"** filwaqt li martu Evelina sive Evelyn, imwielda Cuschieri, mietet fit-tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019) skont Att tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. K"**. Illi huma rregolaw is-suċċessjoni tagħhom permezz ta' zewg testmenti *unica charta* li għamlu flimkien fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datati sebgħa (7) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) u l-erbatax (14) ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) fejn fost disposizzjonijiet oħra wara li hallew l-usufrutt tal-assi kollha lil xulxin, innominaw u istitwixxew bħala eredi universali tagħhom lil uliedhom Jesmond u Lawrence aħwa Bugeja f'ishma ugwali bejniethom.

Din il-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna iddevolviet fuq uliedhom Jesmond u Lawrence aħwa Bugeja permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet ta' Causa Mortis (Hawn annessi u mmarkati bħala **"Dok. L"** u **"Dok. M"** fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia tal-għaxra (10) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u li ġew debitament dikjarati lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fejn waħda Att nru. 707 tirrigwarda s-suċċessjoni ta' ommhom Evelina *sive* Evelyn Bugeja u l-oħra Att nru 706 tirrigwarda s-suċċessjoni ta'

missierhom Joseph Bugeja. Illi għalhekk l-aħwa Bugeja bejniethom għandhom kwint (1/5) tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna.

6. Illi magħdud ma' dan, permezz ta' Att ta' Donazzjoni tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) fl-Atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia kif debitament dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u li qiegħed hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. N"**, Anna magħrufa bħala Maria Lydia Bugeja, ittrasferiet is-sehem tagħha ta' kwint (1/5) indiviz tal-istess proprjeta' msemmija fuq, lil oħtha Margaret Bugeja, u għalhekk Margaret Bugeja li qiegħda tidher hawnhekk bħala waħda mir-rikorrenti, għandha zewġ kwinti (2/5) sehem indiviz mill-proprjeta' bin-numru 13, Triq Ħad-Dingli, Rabat.

7. Illi fl-għoxrin ta' Mejju tal-elf disa' mija u tnejn u tmenin (20.05.1982), ġiet maħruġa ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 45320 fir-rigward tal-imsemmi fond bin-numru 13 ġja 8, Triq Ħad-Dingli, Rabat. Illi eventwalment fl-elf disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) din ir-rekwizizzjoni kellha l-konsegwenza li l-*aventi causa* tar-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu kontra l-volonta' tagħhom bħala inkwilini tal-fond lil Paul Cassar li jiġi missier l-inkwilini *qua* intimati aħwa Cassar, b'kera miżera ta' erbgħin lira Maltin (LM40) u dana kif jidher minn kopja tal-ktieb l-antik tal-kera hawn anness u mmarkat bħala **Dok. O**.

8. Illi Paul Cassar miet u l-kirja għaddiet fuq l-aħwa Cassar, u liema kirja hija regolata bid-dispozizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'**

Malta in kwantu bdiet ħafna qabel l-ewwel ta' Ġunju tal-elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1.06.1995). Il-fond imsemmi ġie derekwiżizzjonat permezz ta' Ordni ta' Derekwiżizzjoni maħruġa fl-erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u erbgħa (2004) - ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**Dok. P**", izda r-rikorrenti xorta kellhom jibqgħu jaċċettaw bħala inkwilini b'kirja baxxa lill-aħwa Cassar.

9. Illi l-proprjeta' suriferita ilha mikrija lill-familja Cassar għal oltre' ħamsa u tletin sena b'kera miżera li originarjament kienet ta' erbgħin lira Maltin (LM40) fis-sena ekwivalenti għal ammont ta' tlieta u disgħin ewro u sbatax-il ċenteżmu (€93.17) (Dok. O suriferit), u dana meta l-valur lokatizju tal-fond anke dak iż-żmien kien ferm u ferm aktar.

10. Illi minkejja li l-kera annwali pagabbli lill-intimat wara l-Att X tal-2009 u awmenti minimi kull tlett snin skont l-indiċi tal-ogħli tal-ħajja, din is-sena għas-sena li bdiet fit-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) sat-tmintax (18) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), **l-kera hija ta' mitejn u erbgħa u disgħin ewro u tlettax-il ċentezmu (€294.13) u dana skont kif jidher minn kopja ktieb tal-Kera hawn anness u mmarkat bħala "Dok. Q", il-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew emendati *ai termini* tal-Att X tal-2009**.

11. Illi *ai termini* tal-**Att XXIV tal-2021**, ossia l-**Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati**, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (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 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.
12. Illi *ai termini* tal-**Artikolu 4A(3) (C) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-**Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta)** u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'riferenza partikolari, *inter alia*, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw *mutatis mutandi*.
13. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet jagħti deċiżjoni li

tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli li sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant l-esponenti rikorrenti jitolbu lill-Onorabbli Bord sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuni u għar-raġunijiet premessi:

i. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **John Mary Cassar (K.I. 0440073M) u Rita Cassar (K.I. 0083576M)** *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021, u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, *inter alia* għar-regolamenti 4 sa 8 tar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw *mutatis mutandi* f'dan il-każ.

ii. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi *ai termini* tal-**Att XXIV tal-2021**, il-kera tal-fond bin-numru uffiċjali **Tlettax (13), fi Triq Dingli, Rabat, Malta** għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

iii. **Jordna u jikkundanna** lill-intimati **John Mary Cassar (K.I. 0440073M) u Rita Cassar (K.I. 0083576M)** jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mis-sena tal-preżentata tar-rikors odjern.

iv. **Jordna,** f'każ illi l-intimati **John Mary Cassar (K.I. 0440073M) u Rita Cassar (K.I. 0083576M)** ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-Risposta[2] tal-intimati John Mary u Rita ahwa Cassar preżentata fil-21 ta' Dicembru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. Illi huma l-inkwilini tal-fond numru 13, gja numru 8, Triq Dingli, Rabat, Malta, taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilha skont il-ligi.
2. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut biz-zidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].
3. Illi huma dejjem hallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi.

[2] Fol. 78-79

4. Illi l-eccipjenti ilhom ghexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja taghhom taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment.
5. Bhala hsara ghas-suespost, l-eccipjenti jirrilevaw li z-zieda ta 2% ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.
6. Bla pregudizzjoni ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi huma pensjonanti u ma ghandhom l-ebda proprjeta` ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom.
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti jishqu li huma m'ghandhomx jigu allokati b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li huma dejjem adderixxew ruhhom mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma kisru kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita′ tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita′ tad-Djar ġiet notifikata f′din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita′ tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f′dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

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 l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista′ jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f′każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f′ammont ta′ mhux aktar minn

[3] Fol. 71

2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu jkunu qegħdin jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond tad-dar bin-numru uffiċjali **tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat, Malta**. Jirrizulta:

Li r-rikorrenti jikru lill-intimati il-fond tad-dar bin-numru uffiċjali **tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat**, **Malta**. Prezenzjlament tithallas kera ta' €294.13 is-sena .

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimati ahwa John Mary Cassar u Rita Cassar ghandhom 50 sena u 47 rispettivament. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Marie-Louise Caruana Galea u l-Perit Mario Cassar, fejn wara li aċċedew fil-fond stmawh fil-valur ta' €165,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' €165,000.

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. Fis-sentenza

fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalita' hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B talKapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-Bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-

kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ talimsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix

it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta'

għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilini li jibqghu jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €3300 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

Jilqa' l-ewwel, tieni, tielet talba in parte tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat- test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia tad-dar bin-numru uffiċjali **tlettax (13) ġja bin-numru (8) fi Triq Dingli, ir-Rabat**, **Malta** għandha tiġi riveduta u awmentata għal tliet elef u tlett mitt ewro €3300 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi (2) skadenzi ossia fis-somma ta' elf, sitt mija u hamsin ewro €1650 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta. Jichad ir-raba' talba tal-izgumbrament.

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

+

.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur