BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 754/2021 LC

MARIA STELLA MICALLEF (K.I. 324952M)

vs

EUCHARIST BUGEJA (K.I. 829744M) U

MARTU CATHERINE BUGEJA (K.I. 723347M)

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Stella Micallef (K.I. 324952M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Bugeja huma l-inkwilini tal-fond 54 Karen Triq il-Kampanella (Bluebell Street) Fgura ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm30 skond konċessjoni enfitewtika temporanja tal-20 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwillini konjuġi Bugeja li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissotitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Bugeja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjuġi Bugeja fil-31 ta' Diċembru 2018.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 54 Karen Triq il-Kampanella (Bluebell Street) Fgura u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Bugeja ma jissodisfawx l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Bugeja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Bugeja mill-fond 54, Karen, Bluebell Street Fgura fi żmien qasir u perentorju

stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

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

Ra r-risposta tal-intimati Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja, datata t-3 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew illi (i) preliminarjament, ir-rikorrenti għandha iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta' din il-kawża; (ii) illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 54, Karen, Triq il-Kampanella, Fgura, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-liġi; (iii) illi l-intimati dejjem ħallsu il-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iv) illi l-intimati għandhom mezzi limitati u għalhekk għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi dan il-Bord għandu jikkonsidra d-dħul baxx u limitat tal-intimati u konsegwentement ma għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament; (vi) illi l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri in kwantu huma ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn (i) illi l-attriċi jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi ukoll għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Giuseppe Farrugia; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kien ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha

tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru, 2021, l-intimati wettqu t-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 Robert Musumeci u l-Perit David Anastasi 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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mit-testment tal-ġenituri tar-rikorrenti redatt fl-atti tan-Nutar Dr Bartolomeo Micallef tad-09 ta' April 2007, it-testaturi ħallew il-fond *de quo* b'titolu ta' legat konsegwibbli wara mewthom lir-rikorrenti. Missier ir-rikorrenti Giuseppe Farrugia ġie

nieqes fis-07 ta' Settembru 2009. Illi di più, mill-Att ta’ Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Marthese Felice fis-6 ta’ Novembru 2019 jirriżulta illi ommi ir-rikorrenti, senjatament Maria Concetta magħrufa bħala Ċettina Farrugia iddonat lir-rikorrenti n-nuda propjetà ta’ sehem ta’ nofs indiviż tas-sub-utile dominju perpetwu tal-fond *de quo*.

B’hekk il-Bord huwa sodisfatt illi rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-att[1] ta’ konċessjoni enfitewtika tal-20 ta’ Novembru tas-sena 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmi Guiseppe Farrugia kkonċeda b’titolu ta’ sub-ċens temporanju għal żmien sbatax-il sena dekorribbli mill-20 ta’ Novembru 1969 a favur ta’ l-intimat Eucharist Bugeja il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti tiddikjara illi kif din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fis-sena 1986, l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu validu ta’ kera. Di piu’ l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimati Bugeja qegħdin iħallsu kirja fl-ammont ta’ €789.96 fis-sena. [korrezzjoni awtorizzata b’Digriet datat it-22 ta’ Frar 2023: “Di piu’ l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimati Bugeja qegħdin iħallsu kirja fl-ammont ta’ €410 fis-sena.”]

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-att ta’ konċessjoni enfitewtika appena imsemmi, kif ukoll bil-fatt li l-intimati stess jiddikjaraw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini tal-fond in kwistjoni skond titolu validu fil-liġi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati

[1] Ara dok. ‘F’ a fol. 51 tal-atti tal-atti proċesswalli.

Eucharist u Catherine Bugeja huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja ikkalkolat 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-intimati Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja, 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.

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 Eucharist Bugeja u Catherine 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar residenzjali fuq sular wieħed li tinsab fil-livell tat-triq,

sottoposta propjeta' ta' terzi. Il-fond għandu faċċata ta' circa 3.5 metri. Il-fond huwa fi stat *finished* u huwa ben mantnut u il-finituri huma ta' livell sodisfaċenti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€135,000).

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**[2]**,** 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.*

[2] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ elfejn u seba’ mitt ewro (€2,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati konjuġi Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja huma l-inkwilini tal-fond 54, Karen, Triq il-Kampanella (Bluebell Street) Fgura, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

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

3. Jilqa’ in parte it-tielet talba u jordna illi kera tal-fond 54, Karen, Triq il-Kampanella (Bluebell Street) Fgura, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja għall-ammont ta’ elfejn u seba’ mitt ewro (€2,700) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b’effett mil-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 filwaqt illi jiċħad dik il-parti tat-talba li titlob provedimenti f’każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur

Bord Li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)

Rikors Nru: 754/2021 LC

Maria Stella Micallef

Vs

Eucharist Bugeja et

Digriet Kamerali mogħti illum, 22 ta' Frar 2023.

Il-Bord,

Ra s-sentenza mogħtija fl-1 ta' Frar 2023 fl-ismijiet premessi fejn il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ra ir-rikors ta' Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja datat id-09 ta' Frar 2023 fejn filwaqt li jagħmlu referenza għall-konsiderazzjonijiet *obiter* tas-sentenza fejn jingħad is-segwenti:

> *"Illi skont ma jirriżulta mill-att[3] ta' konċessjoni enfitewtika tal-20 ta' Novembru tas-sena 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-imsemmi Guiseppe Farrugia kkonċeda b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal żmien sbatax-il sena dekorribbli mill-20 ta' Novembru 1969 a favur ta' l-intimat*

[3] Ara dok. 'F' a fol. 51 tal-atti tal-atti proċesswalli.

> *Eucharist Bugeja il-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti tiddikjara illi kif din il-konċessjoni emfitewtika temporanja skadiet fis-sena 1986, l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond taħt titolu validu ta' kera. Di piu' l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimati Bugeja qegħdin iħallsu kirja fl-ammont ta' €789.96 fis-sena.*"

jiddikjaraw illi effettivament, il-kirja mħallsa mir-rikorrenti kienet ta' €197.49 kull sitt xhur, ossija €394.98ċ fis-sena sad-19 ta' Mejju 2022, liema kera żdiedet għas-somma ta' €410.00 fis-sena, ossija €205 kull sitt xhur mill-20 ta' Mejju, 2022 kif irriżulta mill-irċevuti annessi ma' l-istess rikors u mhux ta' €789.96 fis-sena kif deskritt mill-Bord fis-sentenza msemmija. Huma sostnew illi din id-diskrepanza hija relevanti għall-kalkolu tas-sussidju li huma intitolati jirċievu mill-Awtorità tad-Djar;

Għaldaqstant, huma talbu illi ai fini tal-Artikolu 825(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jikkoreġi l-iżball fis-sentenza sabiex fl-*obiter* tas-sentenza l-ammont ta' kera indikata ikun korrett sabiex jindika l-ammont ta' kera reali li kienet titħallas minnhom qabel l-għoti tas-sentenza.

Ra illi l-Awtorità tad-Djar, b'risposta datata l-15 ta' Frar 2022 ma oġġezzjonatx għal din il-korrezzjoni;

Ra illi l-anqas l-attriċi Maria Stella Micallef, b'risposta datata l-15 ta' Frar 2022 ma oġġezzjonat għal tali talba;

Ikkonsidra;

Illi l-Bord reġa' ra l-atti tal-kawża kif ukoll l-irċevuti ppreżentati mar-rikors odjerna u minnhom jirriżulta illi tassew il-kera realment imħallsa kienet dik ta' €197.49 kull sitt xhur, liema kera għoliet għal għal €205 kull sitt xhur u mill-20 ta' Mejju 2022 biex b'hekk, il-kera

mħallsa qabel ma ngħatat is-sentenza odjerna kienet ta' €410 fis-sena u mhux ta' €789.96 fis-sena, kif erronjament ikkonsidrat mill-Bord.

Illi għaldaqstant, il-Bord qed isib illi t-talba tar-rikorrenti Bugeja għandha mis-sewwa u b'hekk għandha tintlaqa'.

Deċide:

Għaldaqstant, il-Bord, wara li ra r-rikors ta' Eucharist Bugeja u Catherine Bugeja datat id-09 ta' Frar 2023 ai termini tal-Artikolu 825(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna illi l-figura ta' €789.96 indikata fis-sentenza tiġi korretta għall-figura ta' €410 fis-sena u dan sabiex is-sentenza *"Di piu' l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimati Bugeja qegħdin iħallsu kirja fl-ammont ta' €789.96 fis-sena"* tiġi taqra *"Di piu' l-istess rikorrenti tiddkjara illi l-intimati Bugeja qegħdin iħallsu kirja fl-ammont ta' €410 fis-sena."*

Jordna illi dan id-Digriet jiġi anness mas-sentenza finali u għandu jifforma parti integrali mill-istess sentenza.

Ft. Dr Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur