Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 810/2021 LC

1. **RITA GAUCI (K.I. 473558M);**
2. **JOSEPH BUGEJA (K.I. 721841M);**
3. **RAYMOND BUGEJA (K.I. 0031653M);**
4. **CARMEN SCIBERRAS (K.I. 1033245M) F'ISIMHA PROPJU U BĦALA PROKURATRIĊI GĦAN-NOM TAL-ASSENTI ALFRED BUGEJA U NAZZARENA SIVE RENA PACE (KIF DEBITAMENT AWTORIZZATA IN FORZA TAL-PROKURI HAWN ANNESSI BĦALA DOKS. 'A' U 'B'); U**
5. **SILVANA ARMLA MINN JOHN BUGEJA (K.I. 109049M)**

vs

DOLORES MIFSUD (K.I. 691431M)

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Rita Gauci (K.I. 473558M); Joseph Bugeja (K.I. 721841M); Raymond Bugeja (K.I. 0031653M); Carmen Sciberras (K.I. 1033245M) f'isimha propju u bħala prokuratriċi għan-nom tal-assenti Alfred Bugeja u Nazzarena sive Rena u Silvana armla

Bugeja (K.I. 109049M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Dolores Mifsud skont kif provdut fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirrotorna l-pussess battal tal-fond bin-numru uffiċċjali sittin (60), bl-isem 'St. John' fi Triq Ġuże' Duca, Qormi fi żmien sentejn u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi imħallas lir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Fl-eventwalita' li l-intimata Dolores Mifsud tissodisfa it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali sittin (60), bl-isem 'St. John' fi Triq Ġuże Duca Qormi, fl-1 ta' Jannar, 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tinsab minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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) illi l-Periti maħtura mil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta'

Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (iv) f’każ li l-inkwilina tissodisfa 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 tal-intimata Dolores Mifsud tal-11 ta’ Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet illi (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (ii) illi l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta’ ingħatat lilha b’titolu ta’ kera, kif ukoll l-ammont ta’ kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69. tal-Liġijiet ta’ Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja; (iii) illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifka bħala “kerrej” ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021; (iv) illi ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi thedida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħti dan il-fond b’kiri lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq lli r-rikorrenti seta’ jagħżel dak iż-żmien, inkluż li jbiegħ il-fond; (v) illi iż-żieda ta’ 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord; (vi) illi l-intimata wettqet diversi benefikati fil-fond in kwistjoni, u kwindi l-valur lokatizju u anke l-valur fis-suq ta’ l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata u għalhekk jekk dan l-Onorabbli Bord se jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord; (vii) illi l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda propjeta’ jew assi kapitali li jissuperaw il-limiti stabbilit fil-liġi

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru 2021 fejn l-intimata wettqet 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 Godwin Abela u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.
Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-fond bin-numru uffiċċjali sittin (60) bl-isem ‘St. John’, fi Triq Ġużè’ Duca, Qormi, liema fond huma akkwistaw mill-poter tal-erdita’ tal-ġenituri tagħhom. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma l-werrieta universali ta’ missierhom Francis *sive* Francesco Bugeja li ġie nieqes nhar il-5 ta’ Novembru 2007[1] u ta’ ommhom Antonia Bugeja, li mietet fis-6 ta’ Settembru 1985,[2] u dana skont it-testment unica charta redatt fl-atti tan- Nutar Victor Bisazza fl-10 ta’ Mejju 1984[3] u t-testment ta’

[1] Dok. “C” a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. “D” a fol. 8 t al-atti proċesswali.
[3] Dok. “E”

Francis *sive* Francesco Bugeja redatt fl-atti tan-Nutar Maria Christina Saydon fil-15 ta' Marzu 2007.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimata Dolores Mifsud, versu l-kera ta' mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena, liema kera m'għadhiex tiġi aċċetata minnhom. L-intimata fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija tirrisjedi fil-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera, u li l-fond in kwistjoni jikkostitwixxi l-unika residenza tagħha.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess kif hawn fuq spjegat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Dolores Mifsud hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Dolores Mifsud, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Dolores Mifsud, 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(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 Dolores Mifsud **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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'*first floor maisonette* bl-arja sovvraposta. Il-fond huwa sovvrapost propjeta' ta' terzi, filwaqt li jkopri *footprint* ta' ċirka 105 metri kwadri. Il-fond jinsab fi stat strutturali stabbli, u internament il-fond jinsab f'kundizzjoni abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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[4]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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’ ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta’ din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m’huwiex f’posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

---

[4] **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).

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-talba li titlob li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, stante illi tali test twettaq waqt l-andament tal-proċeduri, u jiċħad dik il-parti tat-talba illi titlob provedimenti f'każ li l-intimata Dolores Mifsud ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, stante illi hija tissodisfa tali kriterji.

2. Jilqa' t-tieni talba, u jordna illi l-kera tal-fond numru 60, bl-isem 'St. John' fi Triq Ġuże Duca, Qormi, 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-intimata Dolores Mifsud (KI 691431M) għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena u jordna lill-intimata Dolores tħallas l-kera hekk awmentata 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;

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur