BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 13 ta' Mejju 2022

Silvia Zammit (KI: 655555M) u
Mario Buttigieg (KI: 809048M)

vs

Spiridone Triganza (KI: 735943M) u
Frances Triganza (KI: 127246M)

Kawża Numru : 31
Rikors Numru : 763/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Silvia Zammit (KI: 65555M) u Mario Buttigieg (KI: 809048M) datat 21 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Berndard Street, Gzira li huma akkwistaw jew li gie devolut fuqhom hekk kif ser jigi spjegat fid-dettall hawn aktar il' quddiem;

2. Illi il-genituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw din il-propjeta permess ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Raymond Grech fit-tletin (30) ta' Gunju tas-sena elf disa mija wiehed u sittin (1961);

3. Illi skond testament unica charta, datat ghoxrin (20) ta' April tas-sena 1960 fl-atti tan-Nutar dottor Paul Pullicino, l-wirt ta' omm iz-zewg esponenti ddevolva fuq iz-zewgt ulied taghha, Silvia Zammit u Mario Buttigieg, fejn hi halliet ulieda bhala eredi universali fi kwoti ugwali bejniethom.

4. Illi b'hekk l-esponenti, tramite l-wirt ta' ommhom, u permess ta' testament

akkwistaw nofs (1/2) il-propjeta in kwistjoni *(sib it-testment hawn anness u mmarkat bhala DOK A);*

5. Illi skond testament datat tnejn (2) ta' Novembru tas-sena 2001 fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri, l-wirt ta' missier iz-zewg esponenti ddevolva *"in kwantu ghall-kwarta parti ndiviza lill-martu Carmen Buttigieg, terza parti ndiviza liz-zewgt uliedu li jisimhom Mario u Silvia mart Alex Zammit* (l-esponenti), *ahwa Buttigieg, ndaqs bejniethom... u fir-rimanenti hames dodicezimi ndivizi li/l-moviment missjunarju Gesu fil-Proxxmu."*

6. Ili b'hekk, in vista tas-suespost, l-espoenti akkwistaw in kwantu ghal terz (1/3) mis-sehem ta' missierhom, liema sehem kien ta' nofs (1/2), b'hekk terz (1/3) ta' nofs (1/2) il-propjeta in kwistjoni, Ii jigi **sest (1/6)** mill-propjeta in toto, mill-eredita ta' missierhom Michael Buttigieg, permess tat-testment imemmi *(sib it-testment hawn anness u mmarkat bhala DOK B);*

7. llli sabiex l-esponenti jakkwistaw it-totalita tal-propjeta, u in kwantu ghal parti Ii missierhom halla lit-tieni mara tieghu, ossia Carmela Buttigieg, l-esponenti kienu akkwistaw, in kwantu ghal **ottav (1/8)** il-propjeta in kwistjoni, permess ta' donazzjoni minghand Carmela, armla minn Michael Buttigieg, liema donazzjonu huwa datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena 2006, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone *(sib id-donazzjoni hawn anness u mmarkat bhala DOK C);*

8. llli finalment, sabiex jakkwistaw is-sehem li nghata minn missierhom lil Moviment Missjunarju Gesu fil-Proxxmu, l-esponenti kienu akkwistaw il-hames dodicezmi (5/12) ta' nofs (1/2) il-propjeta in kwistjoni, li jigi **hamsa minn erba u ghoxrin (5/24)** tal-propjeta in toto, permess ta' att ta' xiri minghand Moviment Missjunarju Gesu fil-Proxxmu, liema att huwa datat tlettax (13) ta' Lulju tas-sena 2016 fl-atti tan-Nutar John Debono *(sib l-akkwist hawn anness u mmarkat bhala DOK D);*

9. Illi I-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala DOK E;

10. Illi l-imsemmija fond ilu mikri mill-intimati Triganza ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena illum bil-kera ta' €331.15 fis-sena pagabbli darba fis-sena bil'qudd iem, ai termini tal-Att X tal-2009;

11. Illi kif fuq inghad, l-kera Ii l-intimat Triganza qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €331.15 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69. tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

12. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwa r ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxnt tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

13. Illi ai termini tal-Artikolu 4A (3) C tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Board ghandhu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020;

14. llli ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej majissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara Ii jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata;

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi illi** l-intimati **Spiridione Triganza (KI:735943M) u Frances Triganza (Kl:127246M)** huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Berndard Street, Gzira u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it- tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att *XXIV* tal-2021.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Spiridone Triganza (KI: 735943M) u Frances Triganza (KI:127246M**) fuq it-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 kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 6, Miknen, Flat A, Edgar Bernard Street, Gzira u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. **Jordna**, f'kaz illi l-intimati **Spiridone Triganza (KI: 735943M) u Frances Triganza (KI: 127246M)** ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Spiridone Triganza (KI: 735943M) u Frances Triganza (KI: 127246M) mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Novembru 2021;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra ir-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 2 ta' Dicembru 2021 (fol 26) fejn ġie eccepit:

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

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi l-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh 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 jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi 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.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qedghin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra ir-risposta ta' Spiridone Triganza (K.I 735943M) u Frances Triganza (K.I 127246M) datata 3 ta' Dicembru 2021 (fol 29) fejn ġie eccepit:

1. Illi l-esponenti m'ghandhomx propjeta' alternattiva fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jogghbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghadmlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment.

3. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna lil-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond

wara t-terminu ta’ sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

4. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta’ bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta’ kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtoirta’ tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li huma miss issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta’ Mejju 2022 fejn intqal hekk:

Meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Veronica Spiteri ghar-rikorrenti.

Dehret ukoll Dr. Charlene Grima ghal-intimat prezenti.

Id-difensuri qablu illi l-intimat ma jikkwalifikax ghat-test tal-mezzi u illi huwa lest illi jivvaka l-fond sal-ahhar ta' Novembru 2022.

Id-difensuri qablu wkoll illi l-kera kollha sa' Novembru 2022 hija mhallsa u m'hemmx pendenzi u talbu l-Bord jghaddi ghas-sentenza abbazi ta' dan il-ftehim.

Ra u qies l-atti processwali kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi mill-verbal tad-9 ta’ Mejju 2022 joħroġ ċar li l-partijiet waslu fi transazzjoni dwar il-pendenzi mertu tal-kawża odjerna liema verbal jammonta ghall-ftehim quddiem il-Bord u li huma talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f’sentenza.

Illi l-partijiet ftehemu li l-intimati ma jikkwalifikawx mit-test tal-mezzi u li huma ser jiżgombraw mill-fond mertu tal-proceduri ossia 6, Miknen, Flt A, Edgar Berndard Street, Gzira sat-30 ta’ Novembru 2022 filwaqt li l-kera pagabbli minn issa sa dakinhar hija diga mhallsa lir-rikorrenti u li ma hemmx aktar pendenzi bejn il-partijiet.

Illi dan il-Bord jara li l-parametri ta’ dan il-ftehim huwa perfettament konsonu mat-talbiet attrici u li sar bil-volonta’ taz-zewg partijiet u ma jara xejn ċensurabbli fl-istess u kwindi sejjer jaddotta l-istess ftehim f’din is-sentenza.

III. <u>*DECIDE.*</u>

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-kawża, billi abbażi tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet kif verbalizzat fl-udjenza tad-9 ta’ Mejju 2022:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel tlett talbiet in kwantu inkompatibbli mal-ftehim raggunt bejn il-partijiet.

2. Jilqa r-raba talba attrici fit-termini tal-ftehim milhuq u jiddikjara li l-kera tal-fond in mdritu ossia 6, Miknen, Flt A, Edgar Berndard Street, Gzira għandha tigi terminata definittivament fit-30 ta’ Novembru 2022 u li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti sal-perijodu msemmi hija diga mhallsa u jordna lill-intimati **Spiridione Triganza (KI:735943M) u Frances Triganza (Kl:127246M)** jiżgombraw mill-fond 6, Miknen, Flt A, Edgar Berndard Street, Gzira sa mhux aktar tard mit-30 ta’ Novembru 2022.

3. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-intimati u tal-Awtorita in kwantu inkompatibbli mal-ftehim raggunt bejn il-partijiet u ma din is-sentenza.

   Spejjez, fic-cirkostanzi, ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

____

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

____

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur