**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.**

**CHAIRPERSON**

**Rikors numru 181/21**

**Joseph Zammit (ID 78967M) u Sylvia Zammit (ID 297370M)**

**vs**

**Joseph u Nina Piscopo ID Nos. 17443M u 589747M**

**Illum, 04 ta' Lulju 2023**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

KOPJA INFORMALI

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond bl-isem Marthese li b' digriet tal-Bord tat-23 ta' Novembru 2021 l-isem 'Marthese' qed jiġi sostitwit bl-isem 'Marisa' House, Valley Road Msida.

Illi dan il-fond kien inghata b'titolu ta' kera lill-intimati Joseph u Nina Piscopo precendement u qabel mar-rikorrenti ma' akkwistaw dan l-istess fond, u cioe, Marthese li b' digriet tal-Bord tat-23 ta' Novembru 2021 l-isem 'Marthese' qed jiġi sostitwit bl-isem 'Marisa' House, Valley Road Msida fit-30 ta' Jannar 2019 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Daniela Vella Borda (Dok A) li permezz tieghu Mario Callus, Kevin Callus, u Anna Maria Buhagiar assenjaw u trasferew lir-rikorrenti c-cens temporanju ghal disgha u disghajn (99) sena mit 30 ta' Novembru 1933 kif soggetta ghal cens annwu u temporanju ta' €13.98 pagabli lil Lands Authority u dana kif jidher fl-atti ta' Nutar Angelo Cachia (30/11/1933).

llli l-fond Marthese li b' digriet tal-Bord tat-23 ta' Novembru 2021 l-isem 'Marthese' qed jiġi sostitwit bl-isem 'Marisa' House, Valley Road Msida mikri lill-intimati Joseph u Nina Piscopo, kien gja mikri lillhom qabel mar-rikorrenti akkwista din il-propjieta li hija mikri lillhom b' kera ta' € 203.13 fis-sena.

Illi prezentement il-fond in kwistjoni ghadu okkupat b' titolu ta' kera mill-intimati, Joseph u Nina Piscopo fl-ammont ta' €203.13 fis-sena, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis li dan il-

KOPJA INFORMALI

fond jista jgib fis-suq illum il-gurnata u ghalhekk tammonta ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

Illi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni gja sofferti minnhom, l-esponenti qed jipprocedu a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 ghal rimedju, anke parzjali, u dan billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija fit-termini tal-Art. 12B tal-Kap 158, previja kull dikjarrazzjoni ohra li tista tirrizulta mehtiga l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuf u liberu u frank, il-fond/Marthese li b' digriet tal-Bord tat-23 ta' Novembru 2021 l-isem 'Marthese' qed jiġi sostitwit bl-isem 'Marisa' House,Valley Road Msida.

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-Artikolu 12B (3) (iii) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F' kaz li dan il-Bord isib li l-Intimat ma' jissodisfax i-kriterji tad-dhul u kapital tal-mezzi:

KOPJA INFORMALI

a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond, Marthese li b’ digriet tal-Bord tat-23 ta’ Novembru 2021 l-isem ‘Marthese’ qed jiġi sostitwit bl-isem ‘Marisa’ House, Valley Road Msida.

b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma' jkunx izjed minn hames snin, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxa battal u f' kundizzjoni tajba favur l-esponenti.

c) Jaghti dawk il-provedimenti l-ohra kollha xieraq inkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandu jithalias lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.

4. F' kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

a) Jikkundana lill-intimat sabiex jhallas lill-esponenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond Marthese li b’ digriet tal-Bord tat-23 ta’ Novembru 2021 l-isem ‘Marthese’ qed jiġi sostitwit bl-isem ‘Marisa’ House, Valley Road Msida. Mill-ewwel ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sena sakemm ma' jintlahax ftehim bejn il-partijiet.

KOPJA INFORMALI

b) Jistabillixi dawk il-kundizzjonijiet ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma' jistax iccedi l-kirja jew jissuloka l-fond,jew xi parti minnhu lill-terzi, li ma' jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond u li ikun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minnghajr htija tieghu.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li minn issa huma ingunti in subizjoni.

Ra illi l-Awtorità tad-djar bhala intervenuta fil-kawza prezentaw risposta fejn qalu hekk:

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

KOPJA INFORMALI

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 jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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-Awtoria' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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

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

Ra illi l-intimati prezentaw risposta fejn qalu hekk:

1. Illi bla preġudizzju, il-konvenuti m'għandhomx oġġezzjoni sabiex jinhatar perit tekniku sabiex jivvaluta skont is-suq miftuħ il-fond Marisa House, Valley Road Msida;



KOPJA INFORMALI

2. Illi fil-mertu u bla preġidizzju, jingħad li l-konvenuti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi ai termini ta' Art.12Btal-Kap 158, liema test għandu ikun ibbażat fuq it-test tal-mezzi hekk kif stabilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taħt l-artiklu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għal-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-intimati huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

3. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti u li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond b'titolu ta' ċens temporanju li jagħlaq madwar ħdax-il sena ohra;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini ta' l-Artikolu.12B tal-Kap 158, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;

5. Illi fl-aħħar nett, kemm il-darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini ta' l-art.12B(2) tal-Kap 158, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali

KOPJA INFORMALI

u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi iżda frata anqas -hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.[1]

Ra li fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra in-nota guramentata ta' Joseph Zammit li spjega li il-fond huwa propjeta' tieghu u ta' martu li fuqu prezentement qed tithallas kera ta' Ewro 203.13 fis-sena.[3]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 27- 44 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fit-23 ta' Frar 2022. Li

[11] Fol. 3 - 10 tal-process.
[2] Fol. 23 et seq. tal-process.
[3] Fol. 22 tal-process.



KOPJA INFORMALI

il-fond huwa dar fuq zewg sulari bl-arja tieghu flimkien ma' gnien u shelter.  Il-propjeta' ghandha access dirett mit-triq central u traffikuza u il-fond jinsab faccata gibjun u adjacenti mieghu hemm bar.   Dan huwa fond tradizzjonali. Il-pfond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni hlief ghal xi umdita'.   Il-finituri huma qodma pero' fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.   Skond l-pjan lokai l-potenzjal ghall-izvilupp jippermetti gholi ta' erbgha sulari illi jista' jizdied ghal-erbgha sulari.  Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlett mija u hamsin elf Ewro (Ewro 350,000).

Ra li ghalkemm il-Bord fit- 13 ta' April 2023 issospenda il-prolazzoni tas-sentenza u ikkonceda perjodu ulterjuri, ossija xahar zmien, lill-intimati fuq talba taghhom stess biex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom, huma baqghu inadempjenti.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza

**Ikkunsidra:**

**Fatti fil-Qosor.**

KOPJA INFORMALI

Ir-rikorrenti huma propjetarji unici tal-fond bl-isem ta‘ ‘Marisa House’ Valley Road Msida. Dan il-fond kien inghata b’ titolu ta’ kera lill-intimati Joseph u Nina Piscopo precedentement u qabel mar-rikorrenti akkwistaw dan il-fond. Infatt il-fond gie gie propjeta’ assoluta taghhom fit- 30 ta’ Jannar 2019 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Daniela Vella Borda fejn Mario Callus, Kevin Callus u Anna Maria Buhagiar assenjaw u trasferew lir-rikorrenti c-cens temporanju ghal disgha u disghin (99) sena mit-30 ta’ Novembru 1933 kif soggett ghal cens annwu u temporanju ta’ Ewro 13.98 pagabbli lill-Awtorita’ tal-Artijiet u dan kif jidher fl-att ta’ Nutar Angelo Cachia. Il-kirja lill-intimati hija ta’ Ewro 203.13 fis-sena.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa tlett mija u hamsin elf Ewro (Ewro 350,000).

Ir-rikorrent permezz ta’ din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta’ kera sal -massimu ta’ 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvak mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

**Provi.**

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu il-kuntratt ta‘ assenjazzjon u trasferiment tal-fond de quo minghand

Mario Callus, Kevin Callus u Anna Maria Buhagiar fl-atti tan-Nutar Dottoressa Daniela Vella Borda. Dan il-fatt gie ukoll guramanetat minn Joseph Zammit fid-19 ta‘ Novembru 2021.[4]

Minn naha taghha l-Awtorita’ tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga‘ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista’ jinghad ghall-intimati fejn ma gabux l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huma ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

**Ikkunsidra.**

Illi l-ewwel li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

[4] Fol. 22 tal-process.



KOPJA INFORMALI

L-istess jinghad ghall-inkwilin.  Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

**Ikkunsidra:**

Illi ghal dak li jirrigwarda test tal-mezzi l-intimati jghixu fuq penzjoni tas-sigurta' socjali u l-introjtu ghas-sena bazi fl-2020 kien ta' ftit aktar minn hdax-il elf Ewro (Ewro 11,000).[5]  Huma ghandhom ukoll garaxx li fis-sena 2022 gie stimat li jiswa tletin elf Ewro (Ewro 30,000)[6].  Ghal dak li jirrigwarda kontijiet bankarji l-intimati ghandhom is-segwenti:

1. Kont mal- HSBC (Malta) pls bin-numru xxxxxxxx li 2021 kellu bilanc ta‘ elf Ewro (Ewro 1,000)[7];
2. Kont mal- HSBC (Malta) pls bin-numru xxxxxxxx li 2020 kellu bilanc ta‘ anqas minn mitt Ewro (Ewro 100);[8]
3. Kont mal-BOV plc fuq Joseph Piscopo bin-numru xxxxxx li fl-2021 kellu fih fitit aktar minn erbgha t‘ elef u tlett mitt Ewro (Ewro 4,300);
4. Kont mal-MeDirect plc fuq Joseph Piscopo bin-numru xxxxxx li fl-2021 kellu ftit aktar minn hames t‘ elef u sebgha mitt Ewro (Ewro 5,700);

[5] Dok D a Fol. 46 tal-process.
[6] Dok E a Fol. 46 tal-process.
[7] Fuq Antonia Piscopo.
[8] Fuq Joseph Piscopo.



KOPJA INFORMALI

5. Kont mal-MeDirect fuq Joseph Piscopo bin-numru xxxxx li fl-2021 kellu ftit aktar minn hames t‘ elef Ewro (Ewro 5,000);

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta’ Piscopo ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l- intimati Piscopo li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta. B’ hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

KOPJA INFORMALI

**Ikkunsidra:**

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' 'Marisa House' Valley Road Msida hu ta' Ewro 350,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli u jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F' dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.*'[9]

KOPJA INFORMALI

[9] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

Il-Bord iqis illi s-sid waqt il-proceduri ma weriex jew ipprova li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu quddiemu l-Bord. Minn naha l-ohra l-intimati huma persuni anzjani hafna u li ilhom jghixu fil-fond ghal ghexieren ta' snin mal-familjari taghhom. Jidher ukoll li hadu hsieb il-fond b'mod tajjeb. Jidher ukoll li ghandhom likwidita finanzjarja adegwata. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Jidher ukoll li dawn il-proceduri damu biex jinqatghu ftit aktar mis-soltu u dan mhux tort tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqids li ghandu jgholli il-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 ghal 1.8% ghal-Ewro 6,300 u li din il-kera ghandha tithallas b'zewg rati ugwali b'wahda fl-1 ta' Jannar u l-ohra fl-1 ta' Lulju ta' kull sena.

**Decide:**

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

KOPJA INFORMALI

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

3. Jichad it-tielet talba ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati;

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jordna li l-kera ghandha tizdied mill-1 ta’ Jannar 2023 b’rata ta’ 1.8% ghal-Ewro 6,300 u li l-intimati ghandhom ihallsu din l-kera b‘zewg rati ugwali b‘ wahda pagabbli fl-1 ta‘ Jannar u l-ohra pagabbli fl-1 ta‘ Lulju ta‘ kull sena u jordna lill-intimati jhallsu il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

(ft) Dottor Monica Vella LL.D.

Magistrat

(ft) Iamin Guarracino

Deputat Registratur.

KOPJA INFORMALI

KOPJA INFORMALI