BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 241/21MV

Alfred Mallia ID 209847M u martu Josephine Mallia ID 276553M u l-ahwa Gaetano ID 57959M, George ID 355562M, Raymond ID 351268M lkoll Mercieca u Mary Brincau ID 0534346M, Katie Mallia ID 368149M, Teresa Demicoli ID 919951M, Doris Borg ID 206356M, Anna Portelli, Antonia Mercieca ID 174265M, Carmen Spiteri ID 97955M, u Rita Bonnici ID 126753M lkoll xebbiet Mercieca

Vs

Gaetanu Tanti

Illum l-04 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Mallia ID 209847M u martu Josephine Mallia ID 276553M u l-ahwa Gaetano ID 57959M, George ID 355562M,

Raymond ID 351268M lkoll Mercieca u Mary Brincau ID 0534346M, Katie Mallia ID 368149M, Teresa Demicoli ID 919951M, Doris Borg ID 206356M, Anna Portelli, Antonia Mercieca ID 174265M, Carmen Spiteri ID 97955M, u Rita Bonnici ID 126753M lkoll xebbiet Mercieca datat 25 ta' Gunju 2021fejn ippremettew is-segwenti:

Illi ir-rikorrenti huma is-sidien tal-fond bin-numru 50, li jinsab fi Triq San Fidiel, il-Hamrun

Illi l-fond hu mikri lill-intimat bil-kera ta' 203.13 Ewro kull sena, liema kirja dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995

Illi stante li l-kera hi baxxa wisq, hemm lok ghar-revizjjoni fil-kera ai termin tal-ligi.

Ghaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord

1. Jistabilixxu jekk l-intimat jikkwalifikax biex ikompli jikri l-fond 50, Triq San Fidiel Hamrun;

2. Fil-kaz li hu jikkwalifika, jordna revizjoni tal-kera sa 2% tal-valur u nistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq il-fond 50, Triq San Fidiel, Hamrun, u jappunta il-periti tal-Bord sabiex jigi stabbilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan;

3. Fil-kaz li ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kera dopjja tall-lum a tenur tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedji iehor**.**[1]

Ra illi l-Awtorita tad-djar bhala inervenuta fil-kawza preżentat risposta fejn esponiet hekk:

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

IIli l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Gaston Buttigieg.

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 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.

[1] A folio 1 tal-process.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' 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 qedin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.[2]

Ra r-risposta ta' Tanti Gaetanu K.I. 374359M fejn eccepixxa:

1. Illi, l-esponent ilu jirrisjedi fil-fond bin-numru 50, Triq San Fidiel Hamrun sa minn qabel Gunju 1995;

2. Illi huwa pensjonant u allura se mai u in pessima ipotesi huwn intitolat ghas-sussidju tal-Gvern u allura huwa opportune illi f' dawn il-proceduri tigi innotifikata l-Awtorita' tad-Djar sabiex okkorrendo il-kas, tintervjeni fil-kas in statu e termini ghall-kull interess li jista' jkollu.

3. Illi, l-istanti huwa konxju tal-emendi li gew introdotti sa ricenti, u jifhem li l-kirja ghandha tigi hekk riveduta sal-massimu ta' 2% pero jhoss li stante li huwa ghamel numru ta' benefikati a spejjez tieghu u ta' l-avanti kawza tieghu matul dawn is-snin kollha, l-kera m' ghandiex toghola sa massimu ta' 2% tal-valur tal-propjeta';

[2] A folio 4 tal-process.

4. Illi, indubbjament, it-tielet talba tar-rikorrenti ghandha tigi rigettata stante li l-esponent ghandu titolu validu fil-ligi u jgawdi l-protezzjoni mill-istess.[3]

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Deborah Busuttil.[4]

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 l-intimat Gaetanu Tanti pprezenta u halef it-test tal-mezzi.[5]

Ra ukoll li l-garaxx tal-intimat gie stimat li jiswa Ewro 71,582.[6]

Ra r-rapport tal-periti teknici[7] tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fis-26 ta' Novembru 2021.[8] Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa mezzanin li ghandu l-fuq minn tmenin sena. Il-fond ghandu ukoll servizzi ta' dawl, ilma u dranagg u li gie ivvalutat mija u ghaxart elf Ewro (Ewro 110,000).

Ra li waqt is-seduta tal-10 ta' Jananr 2023 il-partijiet iddikjaraw li m' ghandhomx aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

---

[3] A folio 10 tal-process.
[4] A folio 19 tal-process.
[5] A folio 23 tal-process.
[6] A folio 39 tal-process.
[7] A folio 29 tal-process
[8] A folio 29 tal-process.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Sema‘ x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti jsostnu li huma s-sidien tal-fond numru hamsin (50) fi Triq San Fidiel Hamrun. L-intimat Gaetanu Tanti ilu jokkupa l-fond mertu ta’ dawn il-proceduri sa minn qabel l-1995 taht titolu ta’ kera. Prezentament huwa qed ihallas kera ta’ Ewro 203.13 fis-sena. Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mija u ghaxar t’ elef Ewro (Ewro 110,000).

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu 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-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi, jivvaka mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif inghad aktar ‘l fuq fejn jasserixxu it-titolu taghhom fuq il-fond numru hamsin (50), fi Triq San Fidiel, Hamrun.

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

L-istess jista’ jinghad ghall-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huwa ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Gaetanu Tanti ghas-sena 2020 kien ta' sebat elef u mija u sebgha u tletin Ewro (€7,137) u dan minhabba l-fatt li huwa jahdem bhala gardinar f'hotel li kien milqut mil-Pandemija tal-Covid-19. Hu ghandu ukoll eta' pjuttost avvanzata ghax ghandu tlieta u sittin (63) sena u allura l-prospetti lavorattivi tieghu huma minimi. L-istess jista' jinghad ghad-dhul tieghu fil-futur. Fatti li dan il-Bord ma jistax jinjora. Apparti l-garaxx li jiswa ftit aktar minn tlieta u sebghin elf Ewro (€73,000) jidher li l-intimat ma ghandux assi kbar ohra.[9] Fil-fatt il-bilanc fil-kont bankarju mal-BOV plc sal-ahhar tal-2021 jidher li hu kellu biss somma ta' madwar sebat' elef u sitt mitt Ewro (€7,600)[10].

Ghaldaqstant l-intimat Tanti 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.

[9] Ma jidhirx li hemm xi self pendenti fuq dan il-garaxx u ghalhekk jidher li dan kien l-unika investiment li ghamel l-intimat matul il-hajja lavorattiva tieghu.
[10] Kont bin-numru 400xxxxx1319.

Illi mill atti ma jirrizulta 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-intimat Tanti li jabita fil-fond mertu tal-kawza ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-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.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' ossija numru hamsin (50) fi Triq San Fidiel, Hamrun hu ta' mija u ghaxart elef Ewro (€110,000) kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord. Is-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg huma qodma izda funzjonanti. Il-membri teknici tal-Bord ma ikkonstataw xejn izjed ta' relevanza.

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 il-Bord jaghmel referenza ghall-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.*'[11]

Il-Bord iqis li s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx jew ippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmillhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn naha l-ohra l-intimat jidher li ghandu introjtu kif ukoll kapital baxx. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Il-Bord jidhirlu wkoll li ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt li ghal zmien twil l-intimat kien qed ihallas kera baxxa ferm u dan ghad-detriment tar-rikorrenti, meta jasal ghal komputazzjoni tal-kera l-gdida.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 2% fis-sena b'effett mill-14 ta' Marzu 2023 ghal elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena.

---

[11] 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.

Decide:

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

1. Jistabilixxi li l-intimat jikkwalifika sabiex ikompli jabita fil-fond numru hamsin (50), fi Triq San Fidiel, Hamrun; u

2. Jordna illi l-kera ghandha tizdied ghal elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-sena u dan b'effett mill-14 ta' Marzu 2023; u

3. Jichad it-tielet talba kif dedotta ghar-ragunijiet aktar 'l fuq spjegati.

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

(ft) Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

Magistrat

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.