BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 229/2021MV

Charles Cremona (K.I. 554258M)
Paul Cremona (K.I. 176361M)
Mary Anne Bellizzi nee' Cremona (K.I. 085160M) u zewgha John Bellizzi (K.I. 0276554M)
Joseph Cremona (K.I.213255M)

vs

Joseph Mallia (K.I. 220242M) u Mary Carmen Mallia (K.I.857645M)

u

Awtorita' tad-Djar.

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Ra ir-rikors ta' Charles Cremona (K.I.554258M), Paul Cremona (K.I. 176361M); Mary Anne Bellizzi nee' Cremona (K.I. 085160M) u John

Bellizzi (K.I. 0276554M) u Joseph Cremona (K.I. 213255M) datat 23 ta' Gunju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddecidi illi l-intimati huma inkwilini Joseph Mallia (K.I. 220242M) u Mary Carmen Mallia (K.I.857645M) tar-rikorrenti fil-fond 116, Joephine, Our Lady of Sorros Street, Hamrun u jikkwalifika bhala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b' hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Mallia (K.I. 220242M) u Mary Carmen Mallia (K.I. 857645M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Krit fil-mija fis-senaerji ta' Test tal-Mezzi), mahrug taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkunu ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru fil-31 ta' Dicembru 2020;

3. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street Hamrun ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

4. Jordna, f' kaz illi l-intimati Joseph Mallia (K.I. 220242M) u Mary Carmen Mallia (K.I. 857645M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni u b' riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata[1].

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar[2] fejn *in breve* teccepixxi li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien tal-fond;

2. Jipproducu il-causa mortis tad-defunti Antonio Cremona u Lorenza Cremona;
3. Il-Bord ghandu jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;

4. L-Awtorita ghandha dritt tippartecipa fil-kawza izda ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez;

5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandhiex tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';

[1] A folio 1-4 tal-process.
[2] A folio 50 tal-process

6. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra r-risposta tal-intimati Mallia a fol-63-64 tal-process fejn *in succint* eccepixxa li:

1. Jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond suggett ta' din il-vertenza;

2. Jikkonfermaw li huma dejjem hallsu il-kera dovuta skond il-ligijiet vigenti;

3. Li huma ghandhom mezzi limitati u dhul baxx;
4. Li ma ghandhom ibaghtu l-ispejjez tal-kawza.

Ra li fis-seduta tas-26 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 Danbica Mifsud u Elena Borg Costanzi sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra illi fis-26 ta' Novembru 2021 **xehed Joseph Mallia** fejn ipprezenta taht gurament it-test tal-mezzi li ikkonferma li il-mara tieghu qatt ma hadmet u l-asi li gew dikjarati huma dawk li hemm bejniethom[4]. Hu jiddikjara li ghandu penzjoni ta' circa Ewro 13,700 fis-sena u li ma ghandu l-ebda dhul iehor u lanqas immobbli[5].

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 73-87 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fit-2 ta' Frar 2022. Li il-fond huwa

[3] Fol. 66 et seq. tal-process.
[4] Fol. 67 tal-process
[5] Mit-test tal-mezzi ma jidhirx li l-inkwilini izommu xi assi relevanti ma xi istituzzjoni finanzjarja.

terran li ghandu strutturi sodi u li l-istat tal-finishings tieghu huwa wiehed sodisfacenti. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija hamsa u tmenin elf Ewro (Ewro 185,000).

Ra u qies l-atti, d-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa propjetarji unici tal-fond 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun. Dan gie ghandhom tramite redita' tal-mejtin genituri taghhom Antonio u Lorenza Cremona li mietu rispettivament fid-9 ta' Mejju 1963 u 6 ta' Mejju 1976.

Il-wirt tal-mejjet misierhom Antonio Cremona, gie debitament ddevolva permezz ta' tstment tal-4 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis fejn innomona l-Hames uliedu ossia r-rikorrenti, u l-mejjet Emvin Cremona, soggett ghal-usufrutt ta' ommhom Lorenza Cremona.

Jidher li minkejja d-divizjoni tad-9 ta' Novembru 1983 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, l-fond in kwistjoni baqa' in komun bejniethom. Emvin Cremona, hu ir-rikorrenti miet fl-20 ta' Mejju 2012 u il-wirt tieghu ddevolva b' testament tad-9 ta' Ottubru 1991, fl-atti tan-Nutar John Gambin, u gie dikjarat causa morti l-eredita' tieghu ossia Emanuele Vincent sive Emvin Cremona favur ohtu r-rikorrenti Mary Ann Bellizzi u zewgha John Bellizzi u dan b' kuntratt tal-20 ta' Frar 2013 fl-atti tan-nutar Dottor Andre Farrugia.

Dan il-fond ili mikri lill-intimati konjugi Mallia ghal dawn l-ahhar sittin (60) sena circa u li illum qed ihallas kera ta' Ewro 209.64 fis-sena. Dawn il-fatti mhux kontestati mill-intimat.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u hamsa u tmenin elf Ewro (Ewro 185,000).

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 diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex jipprovwa mhux biss it-titolu li ghandhom fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimati qed jirrisjedi fil fond de quo b' titolu ta' kera. Dan il-fond illum qed jinkera ghal mitejn u disa' Ewro u erbgha u sittin centezmu (Ewro 209.64c) fis-sena skond il-ligijiet vigenti.

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 gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra.

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

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimati.

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 jallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta'Joseph Mallia u martu Mary Carmen Mallia Bezzina 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-konjugi Mallia 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.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' 116, Josephine, Our Lady of Sorrows Street, Hamrun hu ta' Ewro 185,000 kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli, bi strutturi sodi u finished fi stat sodisfacenti.

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-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn 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.'[6]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta' kuljum. Dan ma jhdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn-naha l-ohra l-intimati huma persuni anzjan hafna li jlahhqu it-tmenin sena (80) li li ilhom jghixu fil-fond ghal diversi snin u zammewh fi stat tajjeb. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera ghas-sena 2021 u biss jgholli gradwlament il-kera ghas-sena kurrenti 2022 b' 1.5% ghal Ewro 2,775 u wara jgholliha fis-sena 2024 b' 1.8% ghal Ewro 3,330.

Decide:

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

1. Jiddikjara u jiddecidi li l-inkwilini tal-fond huma l-intimati Joseph u Mary Carmen konjugi Mallia;
2. Ma jiehux aktar konjizzjoni tat-tieni talba ghax diga' giet imwettqa fil-kors tal-proceduri odjerni;
3. Jordna li il-kera ghas-sena 2021 ghandha tibqa ta' Ewro 209.64c filwaqt li dik ghas-sena kurrenti 2022 u 2023 tizdied b'1.5% ghal Ewro 2,775 fis-sena u fis-sena 2024 tizdied ghal 1.8% ghal Ewro 3,330.

[6] 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.

4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li l-intimati konjugi Mallia jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur