BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 197/21MV

Mario Pace (K.I. 401664M); Rita mart John Urry (K.I. 372858M); Mary Rose mart Carmel Schembri (K.I. 296757M)

(Shalom Triq Dun Piet Farrugia Gudja)

Vs

Marija Assunta Grima (K.I. 807439M)

(123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura)

Awtorita' tad-Djar

(22, Pietro Floriani, il-Furjana)

Illum 07 ta' Novembru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mario Pace (K.I. 401664M); Rita mart John Urry (K.I. 372858M); Mary Rose mart Carmel Schembri (K.I.

296757M) pprezentat fir-registru tal-Qorti nhar it-18 ta' Gunju 2021 fejn iddikjarat u talbet is-segwenti[1]:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond **111, Ford, Triq ir-Rebha, l-Gzira,** li l-mejjet missierhom Salvatore Pace kien wiret minghand missieru Carmelo Pace.

2. Illi l-wirt ta' Salvatore Pace ddevolva fuqhom permezz ta' testament unica charta tas-16 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li kopja tieghu qed jigi anness u mmarkat bhala **"Dokument A".**

3. Illi l-armla ta' Salvatore Pace rrinunzjat ghall-eredita' tal-mejjet zewgha favur uliedha r-rikorrenti odjerni tramite att pubbliku tal-31 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".**

4. Illi b'kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-esponenti ddikjaraw il-fond 111, Ford, Triq ir-Rebha, l-Gzira, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** lid-Direttur tat-Taxxi bhala proprjeta' pperveniet lilhom mill-wirt ta' missierhom.

5. Illi b'kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2020, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, omm il-kontendenti, llum mejta, iddonat sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti mill-fuq msemmifond lill-uliedha r-rikorrenti odjerni, biex b'hekk il-proprjeta in kwistjoni hija proprjeta taghhom, u dan skond ma jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.

[1]A Folio 1-4 tal-process.

6. Illi l-imsemmi fond kien mikri lill-konjogi intimati Coppola bil-kera ta **Lm80** fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, u llum bil-kera ta' **€233.64c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.

7. Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, skond certifikat hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.

8. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

9. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazat 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 li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

10. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalukwe

evidenzz u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagannli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Assunta Grima (K.I. 807439M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat 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 li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u liema

II. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frnak tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimata Marija Assunta Grima (K.I. 807439M) tibda thallas it-tali kera awmenata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effet mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. **Jordna, f'kaz illi l-intimata Marija Assunta Grima (K.I. 807439M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha 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-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra d-dokument annessi mar-rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 24 tal-process fejn *in breve* esiga li:

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

2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;

3. Qed jippartecipa fil-kaz bhala intervenut fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;

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

[2] Fol. 5 sa 23 tal-process.

Esebixxa ukoll prospett ta’ kif tinghata l-ghajnuna mill-Awtorita’ jekk tkun misthoqqa.

Ra r-risposta ta’ Marija Assunta Grima (K.I. 807439M) a folio 30 tal-process fejn stqarret li:

1. Illi kif jidher min-numru tal-karta tal-identita‘ taghha hija ghandha l-eta‘ tal-penzjoni u tghix bil-penzjoni u l-mezzi taghha ohrajn huma verament ftit u kwazi wiehed ghandu jghid inezistenti.
2. Illi f’dan il-kas partikolati huwa interessanti dokument esibit mill-istess rikorrenti li ghall-fond okkupat mill-esponent u cioe‘ 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura, dan gie stmat ghan-nofs indiviz ghal €22,500 b’kollox €45,000. Naturalemtn issa din saret fid-dikjarazzjoni causa mortis maghmula mill-atturi u dan mhux fi zmien daqshekk imbieghed peress illi dan sar biss erba‘ snin ilu. Naturalment issa r-rikorrenti Mario Pace u l-ohrajn jistennew li jigi perit differenti minn dak illi kien nominat minnhom ghall-causa mortis u minflok il-prezz jisplodi mas-smewwiet. Id-dikjarazzjonijiet li wiehed jaghmel fuq il-valur stess ghandhom dejjem jittiehdu in konsiderazzjoni ghaliex kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali il-valutazzjonijiet tal-periti huma ghal kollox soggettivi.

B’riserva ta‘ risposti ohra ulterjuri.

Illi fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2021 il-Bord hatar lill-Perit Danica Mifsud u lill-Perit David Pace sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza kif ukoll ordna li l-intimata tissoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi.[3]

Ra n-nota guramentata tal-intimata Maria Assunta Grima fejn iddikjarat l-assi taghha.[4]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 38 sa 43 tal-process fejn huma ghamlu access fil-fond **123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura** nhar id- 9 ta' Marzu 2022. Dan il-fond jikkonsisti f'maisonette bl-arja tieghu u jinsab sovrapostat ghall-propjeta' ta' terzi. L-istat ta' fond huwa tajjeb u ghandu servizzi funzjonanti. Hemm potenzjal ta' zieda ta' sular shih u iehor irtirat fl-arja ezistenti u b' hekk gie stmata ghal Ewro mija u sebgha u tmenin elf (Ewro 187,000).

Ra l-atti kollha.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta tat-30 ta' Mejju 2023 il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

---

[3] Fol. 31 sa 33 tal-process.

[4] Fol. 35 u 36 tal-process.

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

Ikkunsidra:

Preambolu

Il-Bord jinnota illi fl-ewwel u fir-raba premessa taghhom, ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-fond numru 111, Ford, Triq ir-Rebha, il-Gzira, filwaqt illi l-indirizz tal-intimata gie indikat bhala numru 123, Moira, Triq il-Liedni, Fgura, u n-notifika taghha[5] saret ukoll fl-indirizz numru 123, Moira, Triq il-Liedni, Fgura. Fin-nota responsiva taghha[6] u fid-dokumenti kollha annessi man-nota guramentata taghha dwar l-assi[7] ir-residenza tal-intimata hija wkoll indikata bhala numru 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura.

Il-Bord jinnota wkoll illi fil-premessa numru sitta r-rikorrenti jirreferu ghall-intimati konjugi Coppola meta l-intimata fil-kawza odjerna hija l-intimata Marija Assunta Grima.

Il-Bord jinnota wkoll illi r-rikorrenti matul il-proceduri qatt ma talbu korrezzjoni fl-indirizz indikat fil-premessa numru wiehed u erbgha u lanqas talbu korrezzjoni fil-premessa numru sitta sabiex

[5] A folio 29 tal-process
[6] A folio 35 et seq. tal-process
[7]

jikkoregu dan l-indirizz u r-referenza ghall-intimati konjugi Coppola fil-paragrafu numru sitta.

Il-Bord jinnota wkoll illi t-talbiet fir-rikors promotur jirreferu ghall-fond numru 123, Moira, Triq il-Liedni, Fgura.

Il-Bord jinnota wkoll illi l-provi kollha migjuba jirrigwardaw il-fond numru 123, Moira, Triq il-Liedni, Fgura.

Konsegwentament il-Bord iqis illi l-indirizz indikat mir-rikorrenti fl-ewwel u fir-raba premessa tar-rikors promotur huwa zbaljat, filwaqt illi r-referenza fil-paragrafu numru sitta ghall-konjugi Coppola hija wkoll zbaljata. Il-Bord filwaqt illi jenfasizza illi mhux kompitu tal-Bord illi jsewwi zbalji bhal dawn illi setghu facilment jigu evitati li kieku l-Avukat tar-rikorrenti indenja ruhu jaqra imqar darba wahda biss ir-rikors promotur, iqis illi ghandu jsalva l-kawza a beneficcju tal-partijiet li l-Bord huwa tal-fehma li ma ghandhom l-ebda tort ghal tali nuqqasijiet. Ghaldaqstant il-Bord qieghed jordna illi fejn fir-rikors promotur hemm referenza ghall-fond numru 111, Ford, Triq ir-Rebha, il-Gzira, dan ghandu jigi sostitwit bl-indirizz numru 123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura, kif ukoll kull fejn fl-istess rikors issir referenza ghal "l-intimati konjugi Coppola" tali referenza ghandha tigi sostitwita bil-kliem "l-intimata Marija Assunta Grima".

Il-Bord jordna ukoll korrezzjoni fl-indirizz illi ghandu jaqra Triq il-Liedna u mhux Triq il-Liedni u dan kull fejn mehtieg fir-rikors promotur u fl-atti kollha tal-kawza, stante illi l-isem korrett tal-fond igib l-indirizz Triq il-Liedna u mhux Triq il-Liedni.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru **123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura** li kienu wirtu minghand il-mejjet missierhom Salvatore Pace. Dan tal-ahhar kien wirtu minn ghand missieru Carmelo Pace[8].

Il-wirt ta' Salvatore Pace ddevolva fuqhom permezz tat-testment unica carta tas-16 ta' Ottubru 2015 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar. L-armla ta' Salvatore Pace irrinunzjat ghall-eredita' ta' zewgha favur uliedha r-rikorrenti odjerni tramite att pubbliku tal-31 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar.

B' kuntratt ta' dikjarazzjoni causa tal- 1 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, l-esponenti ddikjaraw mal-awtoritajiet il-fond numru **123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura**. Imbaghad b' kuntratt tas-7 ta' Ottubru 2020 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar omm il-kontendenti, illum mejta, iddonat sehemha mill-komunjoni tal-

[8] Jidher li bi zvista ir-rikors jitkellem fuq il-fond 111, Ford, Triq ir-Rebha l-Gzira li ma ghandu x' jaqsam xejn ma' dawn il-proceduri. It-talba pero' tirrigwarda il-fond 123, Moira, Triq il-Liedna Fgura.

akkwisti mill-fuq msemmi fond lill-uliedha r-rikorrenti odjerni, b' hekk il-propjeta' kollha in kwistjoni hija propjeta' taghhom.

Il-fond kien mikri lill-zewg l-intimata bil-kera ta' tmenin Lira Maltin (Lm80) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem u illum b' kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€233.64) fis-sena. Dan il-fond ma hux dekontrollat.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu awment fil-kera sa massimu ta' 2% u jekk l-intimata tfalli dan it-test tal-mezzi l-izgumbrament taghha.

L-intimata teccepixxi illi hija pensjonanta b'mezzi limitati u li r-rikorrenti iddikjaraw il-fond b'valur ta' nofs indiviz fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (€22,500), konsegwentament huma stmaw il-fond hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000) u li dan ghandu jigi kunsidrat.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li gew issostanzjati b' diversi dokumenti li juru l-provenjenza legittima tal-fond **123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura** a favur taghhom. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

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-intimata fejn tammetti li prezentement tirrisjedi f'dan il-fond, li ghanda eta' avvanzata ferm, ossija erbgha u temnin sena (84) u li ipprezentat in-nota ta' l-assi taghha.[9] Jidher bic-car li fl-2020 skond dikjarazzjoni mahruga mid-dipartiment tas-Sigurta' Socjali l-introjtu globali taghha kien ta' hdax il-elf u seba' mija u sebgha u ghoxrin Ewro u wiehed u ghoxrin centezmu (€11,727.21c). L-intimata jidher ukoll li ghandha kontijiet bankarji u investimenti li jammontaw ghall-tmienja u ghoxrin elf u disa' mija u wiehed u ghoxrin Ewro u sebgha u sebghin centezmu (€28,921.77) sa l-ahhar tal-2020.[10]

Ikkunsidra:

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

---

[9] Fol. 28 tal-process.

[10] Affidavit ta' Maria Assunta Grima data 6 ta' Marzu 2023.

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda kontestazzjoni ta' l-istess mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera maqbula qabel ma nbdew dawn il-proceduri.

Fir-rigward tal-introjtu tal-intimata Grima jidher li huwa limitat tant li qed idahhal madwar tnax il-elf Ewro (€12,000) fis-sena mill-ghajnuna socjali u beneficcji relatati. Jidher ukoll mill-kontinjiet bankarji li ghandha, li dan l-introjtu huwa sodisfacenti ghall-eta' li ghandha u b'hekk ma jistax jinghad li l-likwidita' finanzjarja taghha hija baxxa ferm.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Grima ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess

Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Chetcuti, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu 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-intimata Grima li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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', ossija, **123, Moira, Triq il-Liedna, Fgura,** gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mija u sebgha u tmenin elf Ewro (€187,000). F'din l-istima, il-Periti Teknici iddikjaraw li ikkunsidraw ukoll il-

potenzjal tal-fond. Il-Bord jiddikjara minghajr tlaqlieq illi ma jaqbilx illi fl-istima taghhom il-Periti ghandom jinkludu l-potenzjal, u dan l-ewwel u qabel kollox ghaliex l-inkwilina qeghda tgawdi l-fond kif inhu u mhux il-potenzjal tieghu. In oltre sabiex is-sidien jibdew idahhlu xi introjtu minn tali potenzjal ovvjament irid isir investiment, b'kapital li mhux necessarjament ghandhom jew huma f'posizzjoni li jipprovdu u li jaghmlu.

Illi l-Bord ma hux tenut joqghod fuq l-istima tal-membri teknici tieghu fejn ma jaqbilx ma' l-istess, bhal f'dan il-kaz, ghaliex tali stima tmur kontra l-konvinciment tieghu.

In oltre, il-Bord jinnota illi f'dan ir-rapport il-periti teknici taw biss valur bil-potenzjal u ma tawx ukoll valur tal-fond fl-istat li hu prezentament u cioe minghajr il-potenzjal li huma jiddikjaraw li kkunsidraw.

Il-Bord iqis li dan sar biss sabiex il-valur tal-fond jizdied.

Il-Periti iddikjaraw li l-fond jinsab f'zona abbitabbli. Jidher li jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba u li l-intimata kif iddikjarat hija stess ghamlet il-manutenzjoni necessarja matul il-medda tas-snin.

Illi b'referenza ghan-nota imressqa mir-rikorrenti[11] fejn giet prezentata s-sentenza moghtija fil-kawza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet '*Mario Pace et vs Avukat tal-Istat et.*' deciza nhar it-13 ta' Ottubru 2021[12], il-Bord iqis illi ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta il-Bord huwa marbut li jikkunsidra l-istima tal-membri teknici tieghu u mhux stima ta' perit iehor imqabbad minn Qorti ohra. Dan ukoll ghaliex il-ligi li tirregola l-Kera, liema ligi l-Bord ghandu jimxi maghha, hija cara u tghid esplicitament illi l-Bord ghandu jahtar il-Periti Teknici Membri tieghu u ghandhom ikunu tnejn u ghandu jikkunsidra l-istima taghhom.

Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza wkoll ghar-rikors tal-Awtorita tad-Djar[13] u ghan-nota ta' sottomissjonijiet ghan-nom tal-intimata [14] li l-Bord qed iqisha li saret bhala risposta ghall-istess rikors. Ir-rikorrenti minkejja li notifikati kif jirrizulta mir-riferta a folio 84A tal-process ma prezentaw l-ebda risposta. Fl-istess rikors l-Awtorita tad-Djar l-isfilz tal-imsemmija nota jew li l-Bord ma jikkunsidrax tali nota u dan ai termini tal-ligi. Il-Bord jaqbel li din hija l-pozizzjoni korretta u ghalhekk ma hux ser jikkunsidra tali valur moghti mill-Perit mahtur quddiem Qorti ohra.

[11] A folio 48 tal-process
[12] Ara l-artikolu 23(1)(i) u 23(3) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f' dan ir-rigward. Il-partijiet ma qablux li l-istima tal-kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ghandha tigi ikkunsidrata mill-Bord barra il-fatt li il-Bord diga kien hatar il-membri teknici tieghu zmien qabel. Ghaldaqstant, il-Bord hu obbligat li joqghod fuq l-istima tal-periti teknici nominati minnu ladarba huma qablu fuq il-valur lokatizzju tal-fond.
[13] A folio 81 tal-process
[14] A folio 85 tal-process

Ikkunsidra:

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' Frar 2021 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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[15]

Il-Bord iqis illi s-sidien f'dawn il-proceduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Jidher li l-intimata hija imdahhla fiz-zmien u li l-introjtu taghha mhux kbir hafna. F'dak li jirrigwarda likwidita' tidher li hija ghandha rizerva tajba ghalkemm l-ammont mhux wiehed fenomenali.

[15] 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 ukoll li din il-kawza issa ilha ghaddejja minn Gunju 2021 u din ittawwlet iz-zejjed minhabba li r-rikorrenti dehrilhom li l-istima tal-periti kellha tkun ta' Ewro 220,000[16].

Ikkunsidra:

Il-Valur Gust tal-Fond mertu tal-Kawza

Il-Bord f'din il-kawza qed jigi rinfaccjat b'cirkostanza fejn ir-rikorrenti iddikjaraw il-valur tal-fond mal-awtoritajiet fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf Ewro (€45,000). Dan il-punt gie imressaq ukoll bhala eccezzjoni mill-intimata illi teccepixxi li l-Bord ghandu jimxi ma' dan il-valur la darba kienu huma stess illi iffissaw tali valur.

Ghall-istess ragunijiet spjegati fuq, il-Bord ma jistax joqghod fuq dan il-valur ghaliex huwa marbut bil-ligi izda l-Bord iqis ukoll illi ma jistax jaghlaq ghajnejh ghal dak dikjarat mir-rikorrenti.

Illi pero l-Bord iqis illi ghandu jnaqqas il-valur moghti mill-Periti Teknici u dan fir-rigward tal-kunsiderazzjoni taghhom tal-potenzjal tal-istess u dan ghar-ragunijiet spjegati fuq. Ghaldaqstant, ghall-fini taz-zieda fil-kera pagabbli, il-Bord ser jiffissa l-valur tal-fond arbitrio boni viri fl-ammont ta' mija u

[16] Fol. 48 tal-process.

hamsin elf Ewro (€150,000) u jikkunsidra dan il-valur sabiex jiffissa l-kera li ghandha tibda tithallas mill-intimata.

Ghaldaqstant, il-Bord in vista tal-kunsiderazzjonijiet maghmula aktar ‘l fuq iqis li ghandu jgholli l-kera b’effett mill-1 ta’ Ottubru 2023[17] ghal 2% fis-sena, ossija ghal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena. Dan l-gholi ghandu jigi imhallas f’zewg rati ugwali ta’ elf u hames mitt Ewro (€1,500) kull sitt xhur, wahda tithallas fl-1 ta’ Ottubru u l-ohra fl-1 ta’ April 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-kawza; u

2. Jilqa’ t-tieni talba u b’effett mill-1 ta’ Ottubru 2023 jgholli il-kera ghal 2%, ossija tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena li ghandha tihallas bil-modalitajiet hawn fuq spjegati, u cioe, f’zewg rati ta’ elf u hames mitt Ewro (€1,500) kull wahda pagabbli wahda fl-1 ta’ Ottubru u l-ohra fl-1 ta’ April ta’ kull sena; u

[17] Il-Bord qed jistabilixxi din id-data stante illi dawn il-proceduri twali ghar-ragunijiet imputabbli ghar-rikorrenti u fid-dawl illi din is-sentenza kellha tinghata f’Ottubru izda qed tinghata llum.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna lill-intimata thallas il-kera hekk kif deciza bil-modalitajiet spjegati aktar 'l fuq; u

4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta.

Il-Bord jordna wkoll illi kopja ta' din is-sentenza tintbaghat lill-Kummissarju tat-Taxxa sabiex jikkunsidra jekk hemmx lok li jinvestiga lir-rikorrenti dwar il-valur minnhom dikjarat fid-dikjarazzjoni tat-Trasferiment Causa Mortis tal-01 ta' Novembru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, kopja tieghu esebita fl-atti tal-kawza bhala Dokument C a folio 9 sa 14 tal-process.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.