BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 119/19MV

Carmelina Bugeja (K.I. 410137M)

(36, Triq San Guzepp, Hal-Luqa)

Vs

Carmelo Tanti (K.I. 0094058M) u Nathalie Tanti (K.I. 0712461M)

U

Awtorita' tad-Djar bhala *amicus curiae*.

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelina Bugeja (K.I. 410137M) datat 6 ta' Gunju 2019 fejn ippremettew is-segwenti:

Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa li hija akkwistat mill-wirt tal-mejta ohtha l-

ispizjara Agnes Azzopardi bit-testment taghha tal-erbatax ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon li kopja tieghu hija hawn annessa bhala u “Dokument A” u d-dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Awwissu 2013 li giet ippublikata mill-istess Nutar Saydon u li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument B” li r-rikorrenti ghamlet bhala werrieta tal-ispizjara Agnes Azzopardi.

Illi b' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, “Dokument C” hawn anness, l-mejta spizjara Agnes Azzopardi kienet tat b' koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Carmelo Tanti ghal-22 sena il-fond 197, Alley 2, Salvu Zammit Street,gja Carmel Street, Hal-Luqa u dan versu c-cens annwuu temporanju ta' Lm125 pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Gunju 2008 u l-intimati Tanti peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b' kera sad-doppju li kellha tkun €498.89c u minkejja illi oht ir-rikorenti talbet il-kera doppja, b'ittra tal-konsulent legali tal-intimati Tanti tal-14 ta'Gunju 2013 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D" l-intimati Tanti talbu lir-rikorrenti r-rifuzjoni tal-kera zejda li ppretendew li hallsu.

Illi dan iz-zejjed gie rifuz lill-intimati Tanti ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Illi bl-Att XXIII ta'l-1979 li daħal fis-sċħħ fil-21 ta' Ġunju,1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja ta' l-intimati gie lez stante illi l-intimati inghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-konjugi Tanti huma

ċittadini Maltin u kienu jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnha ġiet imċaħħda milli tieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta'l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fid-9 ta' Gunju 2008 u ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha mingħajr ma giet mogħtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li ġiet offruta kien li jithallas iż-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fl-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond,dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €498.89c fis-sena liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009u tal-Att XXVII tal-2018 humaxorta anti kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghha minkejja li l-antekawza taghha hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Barbara.

Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b' rikors li qed jigi prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed titlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati Tanti d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha u li l-Avukat Generali ghandu jhallas id-danni minhabba din il-legislazzjoni li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

Illi nel frattemp, izda strettament minghajr preġudizzju ghall-procedur fuq referiti li ser jinfethu quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur

tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija(2%)tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t"abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li jekkjkun il-kaz titlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Barbara skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuqid-dhul tal-inkwilini Tanti bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwini Tanti fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilini intimati Tanti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens fdan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €498.89cx2=€997.78c fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan 1-Onorabbli Bord m'ghandux-

Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Carmelo u Nathalie Tanti huma l-inkwilini tal-fond 197,White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess lill-imsemmi Carmelo Tanti b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 22 sena skond kuntratt tal-10 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-

Nutar Dottor Joseph Henry Saydon,versu cens annwu u temporanju ta' Lm125 pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem.

Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Tanti 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Tanti bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Tanti fil-31 ta' Dicembru 2018.

Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 197,White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa,b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Tanti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huma jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigu ordnati jhallsu kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta'Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta'qabel.

Jordna, f'kaz illi l-intimati Tanti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Tanti mill-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit, Hal-Luqa fi zmien hames snin millum.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-

rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbietohrajnjew kwalsiasi azzjoni ohra li tista'talvolta tigi prezentata.[1]

Ra d-dokumenti anness mal-istess rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimati konjugi Tanti li eccepew:

Illi preliminarjament qed tigi eccepita l-irritwalita' u n-nullita' tal-proceduri odjerni abbażi tal-fatt li l-esponenti m'humiex inkwilini li qed jippretendu t-tkomplija tal-kirja (stante li l-kirja ġia konċessjoni enfitewtika temporanja kienet ingħatat lil Carmelo Tanti fiż-żwieg u ghalhekk fiż-żmien tar-regime tal-komunjoni tal-akkwisti bejniethom bħala konjuġi) u konsegwentement l-Artikolu 1531F tal-Kodici Ċivili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta'Malta m'huwiex applikabbli;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost qed tiġi eċċepita lis alibi pendens stante li r-rikorrenti diġa' intavolat kawża kostituzzjonali bir-referenza 93/19 AF fl-ismijiet Carmelina Bugeja Vs Avukat Ġenerali u Carmelo Tanti u Nathalie Tanti u li permezz tagħha l-istess rikorrenti (fost talbiet oħrajn) qed titlob li tinghata kumpens għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha bir-riżultat li jista' jkun hemm decizjonijiet kontradixxenti kif ukoll sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti potenzjalment tinghata kumpens għall-istess fatt minn żewġ Qrati differenti u għalhekk ghal dan il-ghan qed jiġi preżentat rikors kontestwalment ma' din ir-risposta sabiex dan l-Onorabbli Bord jissoprassjedi l-proċeduri odjerni sakemm tkun deċiża b'mod finali I-kawża hawn fuq imsemmija bir-referenza 93/19 AF fl-ismijiet Carmelina Bugeja Vs Avukat Generali u Carmelo Tanti u Nathalie Tanti;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikors odjern u l-proceduri odjerni huma intempestivi għall-aħħar stante illi l-esponenti qatt ma ġew interpellati b'xi att gudizzjarju sabiex iħallsu xi kera oghla minn dik li prezentement qieghdin iħallsu;

Illi mingħajr preġudizzju għal dak suespost dak li allegatament ghamlet l-antikawża tar-rikorrenti u r-rikorrenti stess sabiex ma tiġix milquta mill-

[1] Folio 1 sa 30 tal-process
[2] Folio 6 sa 16 tal-process.

effetti tal-liġijiet viġenti fiż-żmien relevanti wara li allegatament ħadet pariri legali fuq l-istess huwa mhux biss deċiżjoni unilaterali tal-istess rikorrenti jew l-antikawża tagħha li bl-ebda mod ma tista' tigi attribwita lill-esponenti jew li l-esponenti jinghataw xi forma ta' responsabbilita' għall-istess iżda fuq kollox huma deċiżjonijiet u kuntratti li l-istess rikorrenti jew l-antikawża tagħha ffirmaw u taw il-kunsens tagħhom ghalihom liberament u pjenament koxxenti mil-liġijiet viġenti fiż-żmien relattiv u mill-implikazzjonijiet tagħhom u għalhekk l-istess obbligazzjonijiet għadhom jorbtu sal-lum;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti trid taghti prova tal-premessi u l-allegazzjonijiet kollha minnha dikjarati b'referenza partikolari ghal dawk li jirrisalu għaż-żmien meta lanqas kienet għadha proprjetarja tal-fond mertu tal-kawża;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem ħallsu I-kera dovuta b'dan li r-rikorrenti jew l-antikawża tagħha dejjem aċċettaw il-kera da parti tal-esponenti kif jirriżulta mill-aħħar riċevuti relattivi (ara Dok. CT1 hawn annessi)-liema riċevuti huma prova tal-fatt li l-esponenti ilhom iħallsu s-somma ta' €266.40 għal perjodu ta' 6 xhur għall-anqas mis-sena 2013 u li allura għal żmien sena jammonta għal €532.80 u mhux l-ammont ta' €498.89 kif qed tiddikjara l-istess rikorrenti. L-ewwel kera li ġiet rifjutata kienet dik għall-perjodu ta' bejn Ġunju u Dicembru 2019 għal liema skadenza saret ċedola ta' depożitu kif jirriżulta minn Dok.CT2 hawn anness. Tali ċedola mhux biss hija prova wkoll li l-esponenti ħallsu l-awment li r-rikorrenti jikkontendu li ma tħallasx talli hija prova wkoll li l-ammont li tħallas huwa aktar minn dak li qed tikkontendi r-rikorrenti ghaliex fil-verita' għal perjodu ta' 6 xhur, permezz tal-istess ċedola giet depozitata s-somma ta' €274.84;

Illi minghajr preġudizzju għas-suespost filwaqt illi mhuwiex ikkontestat illi -esponenti huma l-inkwilini tal-fond 197 White Lily, Triq Salvu Zammit Ħal-Luqa ai termini tal-Kuntratt Dokument C anness mar-rikors promotur, ir-Rikorrenti għandha ġġib prova tat-Titolu tagħha bhala l-allegata sid il-proprjeta';

Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, kuntrarjament ghal dak li ssostni r-nikorrenti,l-evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-ċirkustanzi ma tistax issir fil-konfront tal-esponenti stante li m'humiex inkwilini li qed jippretendu t-tkomplija tal-kirja taħt l-Artikolu 1531F tal-Kodici Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-esponenti huma konjuġi,m'humiex separati legalment jew de facto u fuq kollox ir-rikorrenti stess tikkonċedi

li huma inkwilini 'bi dritt' - tant li qed tagħmel talba ad hoc fdan il-kuntest (ara l-ewwel talba taghha);

Illi fi kwalunkwe każ u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fkaż illi dan l-Onorabbli Bord xorta waħda jkun tal-fehma li l-esponenti għandhom jigu sottoposti ghall-evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-cirkustanzi,l-esponenti umilment jissottomettu li l- introjtu tagħhom u l-assi tagħhom ma jeċċedux dawk elenkati fil-ligi u fl-istess imsemmi test tal-mezzi u ċ-ċirkustanzi u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi bir-riżultat li jibqgħu bid-dritt li jghixu u jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża;

Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk wara tali evalwazzjoni tal-mezzi u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti, dana I-Bord isib illi l-esponenti għandhom iħallsu kera ogħla minn dik li diga qiegħda tigi mħallsa minnhom, b'mod li ma jkunux jistgħu iħalsuha, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tipparteċipa f'dawn il-proceduri bhala amicus curiae, għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternativa;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jeżistux l-elementi u r-rekwiziti neċessarji sabiex tiġi milqugħa r-raba'talba tar-rikorrenti ghall-iżgumbrament tal-fond mertu tal-kawża;

Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost fkaż illi dana l-Bord isib a favur tar-Rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jiżgumbraw il-fond mertu tal-kawża, allura l-Awtorita' tad-Djar bħala amicus curiae, ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti dejjem imxew b'buona fede u għalhekk l-ebda forma ta' responsabbilita' jew attribut ta' danni jew kumpens ma tista' tiġi attribwita lilhom fil-konfront tar-rikorrenti;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ il-pretensjonijiet da parti tar-rikorrenti fil-konfront tal-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu michuda bl-ispejjeż;

Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.[3]

[3] Folio 19 tal-process.

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar a folioio-35 tal-process fejn *in breve* ddikjara li:

1. Ir-rikorrent tipprova it-titolu fuq il-propjeta';
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa 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';

Ra n-nota tal-konjugi Tanti a folio 46 tal-process fejn ezebew id-dokumentazzjoni kollha relatata mat-test tal-mezzi.

Ra li fis-seduta tat- 23 ta' Gunju 2020 hatar lil Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi biex jevalwaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.[4]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 169 et seq tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fl-10 ta' Lulju 2020. Li il-fond jinsa fi sqaq pedonali f'zona ta' konservazzjoni urbana. Il-fond huwa dar ta' abitazzjoni fuq zewg sulari imfassla madwar bitha interna. Il-fond huwa mizmum pjuttost tajjeb u il-finituri

[4] Folioio. 168 tal-process.

huma ta' kwalita' tajba fil-maggor parti tal-postijiet pero' hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-bejt. Il-periti teknici ivvalutaw il-fond ghal mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 245,000).

Ra l-atti u id-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Illi r-rikorrenti hija propjetarja unika tal-fond 197, 'White Lily' Triq Salvu Zammit Hal-Luqa. Dan il-fond gie akkwista b' wirt, ossija, li kine jappartjeni lill-ohtha Agnes Azzopardi hekk kif deskritt fl-atti tat-testment taghha tal-14 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Saydon u d-dikjarazzjoni causa morti tat- 2 ta' Awwissu 2013 ippubblikata mill-istess nutar.

B' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-10 ta' Gunju 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, Agnes Azzopardi tat b' concessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Carmelo Tanti il-fond sufferit u dan versu cens annwu u temporanju ta' Lm 125 pagabbli bis-sit xhur bil-quddiem ghal- 22 sena. Din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fid-9 ta' Gunju 2008 u peres li l-intimati Tanti kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fih sad-doppju li kellha tkun ta' Ewro 498.89.

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 245,000).

Ir-rikorrenti 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 promutur u id-dokumenti annessi mieghu li fis-sustanza taghhom jaffermaw li il-fond de quo huwa tar-rikorrenti Carmelina Bugeja.

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' huwa ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra.

Illi l-ewwel 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-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. Ir-rikorrenti pproducew dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' tal-konjugi 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.

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 Tanti li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' ossija 197, 'White Lily' Triq Salvu Zammit Hal-Luqa kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli u fi stat tajjeb. Dan il-fond gie ivvalutat mill- periti teknici li jiswa mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 245,000).

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.*'[5]

Il-Bord iqis li is-sid waqt il-proceduri ma wrietx u pruvatx li l-kirja minnu misthoqqha qed taghmlilha xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn naha l-ohra lanqas il-Bord ma jista' facilment jirrileva li ir-rikorrenti hija mara avvanzata hafna fiz-zmien u allura l-introjtu addizzjonali mill-kera awmentata jista' jaghmel differenza fil-kwalita' ta' hajja li tghix f' dak li ghandu x' jaqsam ma' medicinali u kura in generali. Wiehed ukoll irid izomm quddiem ghajnejh li dawn il-proceduri

[5] 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.

ilhom sejrin minn Gunju 2019. Ma jidhirx li tali delungar kien tort tar-rikorrenti.

Minn naha l-ohra ghalkemm l-intimata jidher li ghandhom penzjoni u ghalhekk dhul baxx hafna, jidher li ghandhom likwidita sana[6]. Wiehed irid ukoll izomm quddiem ghajneh li l-intimati lanqas huma ta' eta' zghira. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi ghandu jgholli il-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 bi 2% ghal Ewro 4,900.

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddecidi illi l-intimati Carmelo u Nathalie Tanti huma l-inkwilini tal-fond 197, White Lily, Triq Salvu Zammit Hal-Luqa; u

[6] Dhul ghas-sena bazi 2018 kien ta' Ewro 6,260 fis-sena (Folioio. 157 tal-process). Kont tat-tfaddil mal- BOV plc bin-numru 129xxxxxx013 li sa l-ahhar ta' Dicembru 2013 kien fih circa Euro 15,900. HSBC account 050-xxxxxx-050 b' kont ta' Ewro 191 (Folioio. 142 tal-process) kif ukoll garaxx f' 15 Triq l-Isqof Buhagiar Paola valutat Ewro 10,000 (Folioio. 46 tal-process).

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax diga' saret waqt il-proceduri odjerni;

3. Jilqa' t-tielet talba u jikkundanna lill-intimati jibdew ihallsu il-kera bir-rata ta' 2% tal-valur tal-propjeta' kif stabilit mill-Bord u cioe fl-ammont ta' Ewro 4,900 u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, liema kera ghandha tithallas f'zewg rati ugwali ta' Ewro 2,450 fl-1 ta' Jannar ta' kull sena filwaqt li l-pagament l-iehor fl-istess ammont jithallas fl-1 ta' Lulju ta' kull sena; u

4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta peress li l-intimati jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi.

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

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

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.