BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 108/19MV

Josephine Degiorgio (K.I. 151168M)

Robert Degiorgio (K.I. 410560M)

Vs

Maria Theresa Pace (K.I. 94562M), Kevin Mejlaq (K.I. 62490M), Stephanie Mejlaq (K.I. 79691M) u Christina Janette Mejlaq (K.I. 76893M)

Illum 11 ta' Gunju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Degiorgio (K.I. 151168M) u Robert Degiorgio (K.I. 410560M) datat 28 ta' Mejju 2019.[1]

Illi l-intimata Maria Theresa Pace qed tokkupa d-dar ta' abitazzjoni sitwata il-Hamrun Triq Villambrosa, numru mitejn u sitta (206) taht titolu ta' kera stabbilit

[1] A folio 1 sa 3 tal-process

abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 (Dok A);

Illi fil-fatt il-koncessjoni emfitewtika temporanja kienet saret in atti Nutar Dottor Joseph Tabone tal-20 ta' Marzu 1987 ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena bejn minn naha wahda Paul u Innocenzo ahwa Zahra bhala koncedenti u minn naha l-ohra Anthony Mejlaq u l-istess Maria Theresa Pace bhala emfitewti (Dok B) u ghalhekk il-koncessjoni imsemmija skadiet fidd-19 ta' Marzu 2008;

Illi llum il-gurnata l-propjetarji tad-dar surriferita huma l-esponenti Josephine u Robert mizzewgin Degiorgio: l-esponenti jipprecizaw li ghar-rigward is-sehem ta' nofs (1/2) indiviz fid-dar surriferita, dan ipprevena ghand l-esponenti Josephine Degiorgio minghand missierha l-fuq imsemmi Paul Zahra li kien allihulha b' legat esponenti kif jirrizulta ukoll mill-atti ta' dikjarazzjoni causa mortis u kontestwali immissjoni fil-pussess maghmul in atti Nutar Dottor John Spiteri tal-11 ta' Gunju 2009 (Dok C): mentri r-rimanenti sehem ta' nofs (1/2) indiviz kien inxtara mill-esponenti Josephine u Robert mizzewgin Degiorgio minghand l-eredi tal-fuq imsemmi Innocenzo (maghruf ukoll bhala Vincent u anki bhala Vincenzo) Zahra permezz taq' zewg (2) kuntratti maghmula in atti Nutar Dottor Angele Rapa tad-9 ta' Mejju 2017 u l-1 ta' Dicembru 2017 (Dok D u Dok E rispettivament);

IIIi I-esponenti jipprecizaw li l-emfitewti imsemmija Anthony Mejlaq u Maria Theresa Pace kienu zzewgu wara l-kuntratt tal-1987 imma sussegwentement kienu infirdu, u li l-intimata Maria Theresa Pace baqghet tabita fl-istess dar flimkien mat-tfal taghha u cjoe l-intimati 1-ohra Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq, u dan kif jirrizulta ukoll mir-Registru Elettorali relattiv ta' Ottubru 2018, estratt hawn anness u market Dok F;

Illi di piu' u kif jirrizulta anki mill-istess **Dok. F** I-intimata Maria Theresa Pace qed tiddahhal lin-nies barranin fl-istess dar u dana minghajr id-debitu kunsens tal-esponenti;

Illi u kif jirrizulta anki mill-fuq imsemmi **Dok. A** l-esponenti qedin jirrifjutaw il-kera offerta mill-intimata;

Illi huwa kristallin li sija I-intimata Maria Theresa Pace kif ukoll l-intimati l-ohra ilhom hafna snin igawdu d-dar suriferita;

Illi I-esponenti m'ghandhomx indikazzjoni tal-mezzi la tal-intimata u lanqas ta' uliedha (cjoe l-intimati l-ohra) li qedin jghixu maghha;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti qedin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom mill-Ordinanza Ii Tnehhi I-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) sabiex jintavolaw il-prezenti rikors ghad-debita revizjoni tal-kera relattiva u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-lokazzjoni;

Illi bl-applikazzjoni tal-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena meta inbdew dawn il-proceduri u cjoe s-sena korrenti elfejn u dsatax (2019);

Illi di piu' **(1)** I-intimata ma hix qed tiehu hsieb il-propjeta' bhala bonus pater familias, tant li kif ser jirrizulta fit-trattazzjoni, il-propjeta' ma hix qed tigi mantnuta tant li l-istess dar qed tiddeterjora, u l-esponenti ghandhom imnejn jibzghu li jekk l-intimata ma tirregolax ruhha f'dan ir-rigward ser jizdiedu konsiderevolment l-ispejjez ghall-eventwali ripristinazzjoni tad-dar u **(2)** minghajr pregudizzju, l-esponenti umilment jirrilevaw li huma rridu l-fond ghalihom u ghal uliedhom u jekk l-esponenti ma jithallux jirreprendu l-propjeta' dawn ser ikollom ibatu aktar spejjez: Ghalhekk l-esponenti qedin umilment

iressqu dawn 1-kawzali bhala ragunijiet separati ta' "piz sproporzjonat portikolori" ghall-esponenti kif kontemplat mill-istess Kap. 158, salv **(3)** pizijiet ohra li jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant**,** ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u provvediment opportun:

1. Jordna rninnufih, li ssir debitu test tal-mezzi tal-intimata Maria Theresa Pace u dana b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158;

2. Jordna minnufih, li ssir debitu test tal-mezzi l-intimati l-ohra li qed jghixu mal-imsemmija Maria Theresa Pace u dana *ai sensi* tal-istess artikolu 12B(3)(iii);

3. Jiddikjara li l-ammont ta' kera tad-dar fuq deskritta ghandu ikun fl-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u jillikwida dan 1-ammont okkorendo l-hatra ta' periti nominadi;

4. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportun, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cjoe:
   (a) jekk ma jigux sodisfati l-kriterji tat-test tal-mezzi, jaghti decizjoni sabiex id-dar suriferita tigi vakata fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; **JEW**
   (b) jekk jigu sodisfati il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna ttkomplja tal-lokazzjoni relattiva bi kundizzjonijjet godda tenut kont c-cirkostanzi relattivi fosthom il-piz sproporzjonat ghall-esponenti;

5. F'kull kaz tikkundanna lill-intimata u uliedha (l-intimati 1-ohra) ihallsu separatament, jew in solidum bejniethom, lill-esponenti l-ammonti li jigu hekk likwidati minn dan il-Bord, u cjoe sija l-ammont ta' kera kif ukoll kull kumpens iehor debitament stabbilit skond il-ligi;

6. F'kull kaz jawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu d-dar in kwistjoni fiz-zmien hekk stipulat minn dan l-istess Bord;

7. Jaghti kull ordni li jidhrilu xieraq u opportun, in segwitu tal-konkluzjonijet tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni u sabiex jesebixxu lil dan il-Bord kull dikjarazzjoni u dokumentazzjoni awtentikata tad-dhul u l-kapital taghhom u jissostanzjawhom f'konforrnita mar-“regolamenti tal-2018 dwar it- Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi dwar Kirjiet li joriginaw mill-Ordinanza Ii Tnehhi l-Kontroll tad-Djar)".

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta ta’ Maria Theresa Pace (K.I. 94562M), Kevin Mejlaq (K.I. 62490M), Stephanie Mejlaq (K.I. 79691M) u Christina Janette Mejlaq (K.I. 76893M) a folio 31, 32 tal-process.

1. Illi Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christine Janette Mejlaq, ulied 1-imsemija Maria Theresa Pace, ghalkemm sa llum ghadhom jirresjiedu fil-fond mertu tar-rikors odjem, ma humiex il-leggittimi kontradditturi, u dan stante illi hija biss Maria Theresa Pace l-idonea inkwilina, ai termini tal-ligi, partikolarment l-artikolu 12 subinciz (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sa1v kwa1unkwe dritt illi jista' jkollhom -i1 quddiem sabiex ikomplu fl-imsemmija kirja ai termini tal-ligi, (Dok MTP 1 Anness).

2. IIli konsegwentement kwalunkwe test tal-mezzi illi ghandu jigi applikat ai termini tal-ligi, f'dawn il-proceduri, ghandu jigi biss applikat fil-konfront ta' l-esponenti Maria Theresa Pace.

3. Illi konsegwentement ukoll, kwalunkwe decizjoni tal-Bord, ghandha tapplika biss fil-konfront ta' l-esponenti Maria Theresa Pace, u b' mod partikolari ghandha tigi michuda it-tieni talba tar-rikorrenti.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ghandu jirrizulta illi l-esponenti tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandhom jigu rnichuda, it-talbiet bin-numri 4 para (a), u 6.

5. Illi fil-mertu wkoll, ma huwa minnu xejn illi l-esponenti Maria Theresa Pace, ma hix qed tiehu hsieb il-propjeta, u li mhix qed tigi mantnuta, jew li l-istess dar qieghda tiddeterjora, u dan kif ser jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza.

6. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Salv risposti ulterjuri.

Ra s-sentenza ta' dan il-Bord li giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Novembru 2021 u dan rigwardanti l-ewwel tlett eccezzjonijiet taghhom.[2]

Ra n nota ta' Maria Theresa Pace in ottemperanza mad-digriet ta' dan l-Onorabbli Bord datat 8 ta' Ottubru 2019 fejn issottomettiet id-dokumentazzjoni rigward it-test tal-mezzi.[3]

[2] App. Inferjuri Numru 108/2019LM per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff.
[3] A folio 70 et seq. tal-process. Ara ukoll nota addizzjonali a folio 430 et seq tal-process.

Ra li ghalkemm l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata bhala *amicus curiae* fit-9 ta' Awwissu 2019 qatt ma dahlet risposta.[4]

Ra li fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2023 il-Bord hatar lill-Perit Mario Cassar u lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 422 - 428 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fis-16 ta' Frar 2023. Li il-fond huwa *terraced house* li ghandha 'l fuq minn sebghin (70) sena. Il-bicca l-kbira tal-finituri huma dawk originali u li l-propjeta' hija mizmuma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-valur fl- 2023 tal-propjeta' gie stabbilit fis-somma ta' tlett mija u sebghin Ewro (€370,0000 filwaqt li fl-2019, ossija meta nfethet il-kawza gie stabbilit fis-somma ta' tlett mija u tlieta u erbghin elf Ewro (€343,000).[6]

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokuemnti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

[4] A folio 30 tal-process.
[5] A folio 420 tal-process.
[6] A folio 427 tal-process.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond mitejn u sitta (206), Triq Villambrosa, Hamrun li minnu r-rikorrenti Josephine Degiorgio wirtet nofs indiviz minghand missierha Paul Zahra. In-nofs indiviz l-iehor inxtara mir-rikorrenti. L-intimata Maria Theresa Pace toqghod f'dan il-fond flimkien mal-intimati l-ohra, ossija uliedha mill-20 ta' Marzu 1987.

Dan il-fond il-periti teknici fl-2023 ivvalutawh tlett mija u sebghin elf Ewro (€370,000) filwaqt li fl-2019, ossija meta infethet il-kawza stabbilew li kien tlett mija u tlieta u erbghin elf Ewro (€343,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikawx ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex jipprovaw mhux biss it-titolu li ghandhom fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimati qed jirrisjedu fil fond de quo b'titolu ta' kera. Dan il-fond illum qed jinkera ghal mitejn u tmienja u sittin Ewro u sbatax-il centezmu (€268.17) kull

sitt xhur, jigifieri hames mija sitta u tletin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€536.35) fis-sena skond il-ligijiet vigenti.

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

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' l-intimata Maria Theresa Pace ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha 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 jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u

2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Il-Bord iqis illi mill-provi in atti dawn gew ippruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

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 jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Il- Bord ha nota tad-dokumentazzjoni bankarja li ipprezentat l-intimata Maria Theresa Pace. L-accounts taghha mal- bank HSBC (Malta) plc. **jixhdu li hija ma ghandix likwidita' sana ghalkemm il-Bord jinnota li f' Settembru 2013 jidhru li hemm transazzjonijiet u bilanci suspettuzi**.[7] Il- Bord innota ukoll ix-xhieda moghtija mill-intimata Pace nhar l-4 ta' Lulju 2023 kif ukoll id-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti fejn jidher li hemm xi diskrepanzi ta' madwar Ewro 8,800 ghas-sena 2018.[8] Il-Bord ha ukoll nota li l-introjtu tal-intimata Pace ghas-sena 2019 mis-sigurta' socjali kien biss ta' Ewro 7,386.42.[9]

Ghaldaqstant, mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Maria Theresa Pace 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-intimata, 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.

[7] A folio 201 u 202 tal-process.
[8] A folio 467 tal-process.
[9] A folio 73 tal-process.

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 Maria Theresa Pace li tabita fil-fond ma teccedix 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:

L-Awtorita' tad-Djar fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tishaq li dan il-Bord ma ghandux jikkunsidra l-potenzjal ghal izvilupp tal-fond. Il-Bord bla tlaqlieq jghid li jaqbel ma tali sottomissjoni. Infatti fis-is-sentenza **D. Peak Limited (C1224) vs Marianna Spiteri** (Rikors Numru 49/21MV) deciz minn dan il-Bord kif presedut fil-11 ta' Lulju 2023 diga' dan il-Bord kellu l-opportunita' li jesprimi ruhu fuq l-aspett ta' stima tal-fond u l-kwistjoni li xi kultant tqum dwar il-valur potezjali tieghu u kien intqal is-segwenti:

Ai fini ta' awment il-Bord ihoss li ghandu joqghod fuq il-valur attwali u mhux potenzjali. Dan ghaliex il-Bord ma jistax joqghod fuq suppozizzjonijiet jew kongetturi. Il-kif u il-come u x' forsi jigi u x'jista' jigri qatt ma jistghu jaghmlu parti minn process gudizzjarju.

Il-Bord hu tal-fehma li jekk jaghmel hekk ikun qed jibbaza ruhu fuq ipotezi jew addirittura ipotezijiet. Il-ligijiet tal-ippjanar u l-policies relattivi jinbidlu tas-spiss. L-istess jista' jinghad ghall-politika li minn zmien ghal zmien jistabilixxi l-Ezekuttiv tal-pajjiz. Barra minn dan meta wiehed jitkellem fuq potenzjal wiehed ma jistax jinjora li persuni, inkluz girien joholqu oggezzjoni ghall-tali zvilupp, kif del resto jigri ta' sikwit u dan ikollu impatt mhux ftit fuq il-potenzjal ta' zvilupp fuq fond jew arja partikolari. Mhux biss l-awtoritajiet regolatorji jistghu jaghmlu kundizzjonijiet li xi kultant ikunu iebsa, ghalkemm johorgu il-permessi relattivi, u b'hekk ikun hemm il-possibilita' rejali li jitnaqqas il-potenzjal ta' dak il-fond jew arja li tkun ser tigi zviluppata. Ghaldaqstant, Il-Bord jemmen li hemm wisq varjanti (variables) biex wiehed jiehu in konsiderazzjoni dak sottomess mill-periti teknici. Wiehed irid jinnota li il-fond de quo huwa ukoll sovrastani propjeta' ta' terzi li mir-ritratt tal-faccata ezebit a folio 164 lanqas jidher li jiflah zvilupp fuqu u allura dan ukoll irid jittiehed in konsiderazzjoni meta wiehed jitkellem fuq potenzjal ta' zvilupp.

Din il-linja ta' hsieb giet ukoll abbraccjata mill-Qorti Kostituzzjonali.

Hekk fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Anthony Taliana et**[10] fuq aggravju dwar il-fatt li l-istima hemm magħmula ma kinitx tinkludi l-potenzjal ta' żvilupp intqal hekk: "........Dan apparti l-fatt li l-argument li l-istima kellha ssir a bażi tal-potenzjal ta' żvilupp tal-fond u l-valur fis-suq miftuħ, hu żbaljat. Il-kirja hi ta' dar ta' abitazzjoni u mhux ta' xi żvilupp li l-attriċi bi ħsiebha tagħmel fil-futur."

[10] Rik Kost Nru: 5/21/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **D Peak Limited vs Avukat tal-Istat et**[11], ġie ritenut hekk: "Huwa paċifiku li l-Qrati Superjuri ta' Prim' Istanza għalkemm teoretikament mhux marbuta ma' dak li jiġi deċiż għal dak li hija liġi minn din il-Qorti, għandhom iħarsu lejn dak li jkun ġie deċiż minnha bl-ikbar rispett u rigward u għandhom jiddipartixxu mill-posizzjoni li tkun ħadet din il-Qorti f'każijiet rari fejn ikollhom motivazzjonijiet serji u ġodda li għandhom jiġu indikati fis-sentenzi li jagħtu."

Dik l-Onorabbli Qorti kompliet tghid hekk:

"Fil-fehma tal-Qorti r-raġunament tal-attriċi m'għandux loġika, għaliex dak li qiegħda tikri l-inkwilina hi dar ta' abitazzjoni. Jekk l-attriċi kellha tikri l-fond fis-suq miftuħ bħala dar ta' abitazzjoni, il-valur lokatizju mhuwiex ser ikun dak ta' blokk appartamenti imma ovvjament ta' dar ta' abitazzjoni."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et**[12], intqal hekk: "Madankollu, il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tibbaża l-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju fuq stima ta' proprjetà bażata fuq l-użu kummerċjali li jista' jsir f'parti minn bini u kif ukoll l-iżvilupp li jista' jsir fl-art li tifforma parti mill-immobbli. L-istima kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles u xejn iktar. Sid li jkun ser jikri fond bħala dar ta' abitazzjoni ma jiddeterminax il-kera li jitlob billi jikkunsidra użu kummerċjali li jista' jagħmel minn fond jew l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit, jibbaża ruħu fuq il-kera li tkun qegħda tintalab fis-suq għall-fond li jkun irid jikri bħala residenza. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif ċertu periti tekniċi qegħdin jaslu għall-istima tal-valur lokatizju ta' dar ta' abitazzjoni, bażata fuq il-valur tal-fond li jieħu in konsiderazzjoni l-

[11] Rik Kost Nru: 6/21/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023.
[12] Rik Kost Nru: 315/2020/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

iżvilupp potenzjali u/jew l-użu kummerċjali li jista' jsijsir kalkolu tal-kera tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni."

Illi issir referenza ukoll ghal dak li inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Martin Bonnici et vs Avukat tal-Istat et**[13] fejn dik l-Onorabbli Qorti qalet hekk:

"L-aħħar kumment li ser tagħmel il-Qorti hu dwar l-istima li għamel il-perit tekniku fuq il-valur tal-fond fis-suq, li però mhux ser ikollu konsegwenzi fuq l-eżitu tal-appell. Kif rajna fir-rapport, il-perit tekniku qal li kkunsidra wkoll l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni. Din il-Qorti diġà kellha okkażjoni tosserva li għall-finijiet ta' dawn il-kawżi, l-istima ta' fond għandha tkun tal-fond kif inhu bħala dar ta' residenza u mhux żvilupp potenzjali li jista' jsir. Il-kirja hi ta' dar ta' residenza kif inhi. Sabiex Qorti tillikwida l-kumpens pekunjarju għandha bżonn tkun taf x'inhu l-valur ta' dik id-dar kif inhi u xejn iktar. L-iżvilupp potenzjali li jista' jsir hu irrilevanti għall-finijiet tal-eżerċizzju li jrid isir f'kawżi bħal din, ġialadarba jrid jiġi determinat il-kera fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni kif inhi. L-istima mhijiex issir għall-finijiet ta' bejgħ tal-fond. Sfortunatament din il-Qorti qiegħda ripetutament tara rapporti ta' periti tekniċi li fihom jingħad li l-istima tinkludi konsiderazzjoni tal-iżvilupp potenzjal li jista' jsir, u li ovvjament twassal biex il-valur tal-fond ikun ferm ogħla. Hu essenzjai li l-qrati ċivili li qegħdin jagħtu dawn it-tip ta' inkarigi, jiggwidaw lill-periti dwar x'hemm bżonn minn għandhom u jagħmluha ċara li l-istima tal-valur tal-fond għandha tkun tal-fond kif inhu u mhux ta' fond bi żvilupp potenzjali fih."

[13] Rik Kost Nru: 526/2021/1 mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

Ikkunsidra:

Ai fini ta' stima u in vista tal-verbal ta' dan il-Bord tal-10 ta' Jannar 2023 fejn intqal is-segwenti:

'Il-bord qed jahtar lill-Perit Mario Cassar u lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond. Il-partijiet jattiraw l-attenzjoni tal-periti stante li dan ir-rikors gie ipprezentat fl-2019, il-valur ghandu jkun jirrispekkja l-valur fl- 1 ta' Jannar 2019'[14].

Ghaldaqstant, abbraccjati l-imsemmija principji u in vista tal-imsemmi verbal il-Bord iqis li l-valur li ghandu jigi kunsidrat ghall-fini ta' komputazzjoni tal-kera huwa l-valur stabbilit ghas-sena 2019 u cioe tlett mija u tlieta u erbghin elf Ewro (€343,000).[15] Dan huwa l-unika valur reali li ghandu quddiemu dan il-Bord tal-fond mitejn u sitta (206) Triq Villambrosa, Hamrun u b'hekk il-Bord huwa tenut li jimxi mieghu.

Ikkunsidra:

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-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**

[14] A folio 423 tal-process

[15] A folio 427 tal-process.

Vincenza sive Lora Zarb deciza fit-3 ta' Far 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.'*[16]

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

Minn naha l-ohra l-intimata Maria Theresa Pace jidher li qed tghix fuq il-beneficcji socjali, kellha eta' taht is-sittin sena meta infethu dawn il-proceduri kontriha 2019 kif ukoll li ghadha ma lahqitx l-eta' pensjonabbli ta' 65 sena.[17] Jidher ukoll li hija ma ghamlitx l-icken sforzi biex tameljora l-posizzjoni finanzjarja taghha kif ukoll li fir-residenza jghixu maghha tlett uliedha li lkoll huma maggorenni u allura jistghu jgibu introjtu tajjeb ghall-familja. Lanqas jirrizulta li Maria Theresa Pace ghandha xi problemi ta' sahha jew dizabilita' mill-atti processwali.

[16] 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.
[17] A folio 72 tal-process- certifikat tat-twelid.

Il-Bord jinnota ukoll li dan il-kaz ilu li infetah minn Mejju 2019 u kien biss grazzi ghall-intimati li dan il-process ittawwal ghal aktar minn 4 snin.

Dawn il-fatturi ukoll ser jittiehdu in konsiderazzjoni meta ser tigi ikkomputata c-cifra tal-awment misthoqq ***ghax wiehed ma jistax joqghoq jitnikker tul hajtu u imbaghad jippretendi kera baxxa minn fuq dar is-sidien kif ukoll l-ghajnuna u l-intervent tal-Istat meta hu jista' jikkontribwixxi b'mod posittiv f'hidma sfieqa ghalih u ghal ta' madwaru. Il-Bord jghid li l-pajjiz matul l-ahhar ghoxrin sena dejjem kellu zvilupp ekonomiku b'sahhtu, sahansitra b'rata ta' qaghad kwazi ta' zero f'termini reali f' dawn l-ahhar snin tant li jimporta numru sostanzjali ta' haddiema minn pajjizi terzi u allura jsibha difficli jemmen kif wiehed minghajr problema ta' sahha jew dizabilita' jibbaza l-introjtu tieghu biss fuq il-beneficcji socjali.***

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli l-kera mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021 bi 2% jigifieri ghal sitt elef u tmien mija u sittin Ewro (€6,860) fis-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; u

2. Jichad it-tieni talba ghax l-fond *de quo* inkera lill-intimata Maria Theresa Pace biss; u

3.Jilqa' it-tielet talba kif dedotta; u

4. Jichad it-talba fil-paragrafu 4(a) filwaqt illi jilqa' t-talba fil-paragrafu 4(b) u jiddikjara li l-intimata Maria Theresa Pace tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi; u

5. Jilqa' l-hames talba fil-konfront biss tal-intimata Maria Theresa Pace u jichadha fil-konfront tal-intimati l-ohra u jordna lill-intimata Maria Theresa Pace **thallas il-kera fl-ammont ta' sitt elef u tmien mija u sittin Ewro (€6,860) ghal kull sena mill-ewwel ta' Jannar 2021, ossija ghas-sena 2021, 2022 u 2023 ghal – total ta' ghoxrin elf u hames mija u tmenin Ewro (€20,580) b'dan illi ghandhom jitnaqqsu dawk l-ammonti li diga' gew depozitati il-Qorti permezz ta' cedoli ghal dawn is-snin u jordna ukoll lill-istess intimata li tkompli thallas il-kera fl-ammont ta' sitt elef u tmien mija u sittin Ewro (€6,860) fis-sena bhala kera mill-1 ta' Jannar 2024** 'il quddiem liema kera **ghandha tigi imhallsa f'zewg rati ugwali ta' tlett elef u erba' mija u tletin Ewro (€3,430), bl-ewwel rata tkun dovuta fl-1 ta' Jannar ta' kull sena u t-tieni rata tkun dovuta fl-1 ta' Lulju ta' kull sena**; u

6. Jichad is-sitt talba.

Il-Bord jordna ukoll li r-rikorrenti u l-intimata Maria Theresa Pace jbaghtu l-ispejjez taghhhom filwaqt li l-ispejjez tal-intimati Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christine Janette Mejlaq inkorsi f' dawn il-proceduri jbaghtuhom ukoll ir-rikorrenti hlief dawk relatati mas-sentenza preliminari li ghandhom ikun a karigu tal-intimati Maria Theresa Pace, Kevin Mejlaq, Stephanie Mejlaq u Christina Janette Mejlaq.

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

Chairman

Victor Deguara

Deputat Registratur.