BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 149/21MV

Maria Carmela Muscat

(K.I. 865753M), Emanuel Farrugia (K.I. 820247M), Angolina Ellul (K.I. 65655M), Poalina Bartolo (K.I. 552256M), Antonia Pirotta (K.I. 76263M)

Vs

Peter Mangion (K.I. 646362M)

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Carmela Muscat (K.I. 865753M), Emanuel Farrugia (K.I. 820247M), Angolina Ellul (K.I. 65655M), Poalina Bartolo (K.I. 552256M), Antonia Pirotta (K.I. 76263M) datat 08 ta' Gunju 2021 fejn ippremettew is-segwenti:

Illi l-esponent huma sid il-fond 'St. Joseph' 2, Triq tal-Papa Birzebbugia, liema fond huwa mikri lill-intimati bil-kera ta' Ewro 365 fis-sena u liema kera dahlet fis-sehh qabel is-sena 1995.

Illi jidher li hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi ghalhekk l-espenent jitlob bir-rispett kollu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu sabiex bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Att XXIV tal-2021, inter alia l-Artikolu 4A tal-istes Att:

1. Jordna revizjoni tal-kera u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fuq il-kirja tal-fond 'St. Joseph' 2, Triq il-Papa, Birzebbugia u jappunta perit sabiex jigi stabilit il-valur tal-fond ghal dan il-ghan.
2. Jordna lill-intimati jew lill-Awtorita' kompetenti kemm-il darba jkun il-kaz, jhallsu dik il-kera gdida hekk stabilita' minn dan l-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor spettanti lilu skond il-ligi.[1]

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) fol-08 tal-process fejn *in breve* ddikjarat li:

[1] Folio 1 tal-process.

1. Ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta' u li huma wahedhom is-sidien tal-fond;
2. Il-Bord ghandu jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala intervenuta fil-kawza u li ma ghandix tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

L-Awtorita' esebit ukoll prospett ta' kif jinhadem is-sussidju kemm-il darba jkun misthoqq.

Ra r-risposta tal-intimat Peter Mangion (K.I. 646462M) a fol-12 tal-process fejn eccepixxa li:

Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone data 27 t' April tas-sena 1998, l-esponenti kien gie koncess lilu l-propjeta' bin-numru 2, St. Joseph sitwat fi Triq il-Papa gewwa Birzebbugia, taht titolu ta' kirja;

Illi l-esponenti qieghed ihallas is-somma ta' Ewro 528 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi jrid jigi dikjarat li l-esponenti qatt ma kien moruz fil-kera u dejjem hallas l-ammont hekk rikjest mir-rikorrent skond il-modalitajiet maqbula;

Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-kera. Inkluz dik ghal perjodu bejn il-25 ta’ Ottubru tas-sena 2020 u l-24 ta’ Jannar tas-sena 2021[2];

Illi in finis, u bla pregudizzju ghas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati;

Salv risposta u eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra li fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 2021 il-Bord ha nota dwar il-mezzi tal-intimat kif ukoll tal-mara tieghu, ossija Mary-Rose Mangion (K.I. 559862M) kif ukoll appunta lill- Periti Mario Cassar u Deborah Busuttil sabiex jivvalutaw il-fond.[3]

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 19 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fl-24 ta’ Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li il-fond huwa terran li ghandu madwar hamsa u sittin sena u jinkludi garaxx.   Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranagg huma fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni ukoll funzjonabbli. Il-fond gie ivvalutat mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 245,000).

---

[2] Probabilment l-annu jrid jigi Jannar 2022.
[3] Folio 14 u 15 tal-process.

Ra n-nota tar-rikorrenti li esebew kopja awtentika tal-causa mortis ta' ommhom Giovanna Farrugia datata 18 ta' Gunju 2008 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza li turi kif il-fond gie ghandhom[4].

Ra l-atti 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 issostnu li huma l-unici propjetarji tal-fond 2, 'St. Joseph', Triq il-Papa, Birzebbugia. Jidher li ma hemm kontestatzzjoni fuq dan mill-intimat, barra minn dan ir-rikorrenti ezebew il-*causa mortis* tad-defunta ommhom Giovanna Farrugia. L-inkwlin jaccetta li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas il-kera dovuta skond il-ligi.

[4] Folio 24 tal-process.

Skond l-intimat huwa qed ihallas kera gusta ossija ossija hames mija u tminja u ghoxrin Ewro fis-sena (Ewro 528).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa mitejn u hamsa u erbghin elf Ewro (Ewro 245,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed tjitolbu 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 il-Bord.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tieghu ghal awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilin jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. 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-intimat fejn ma gabx l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa ipproduca 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 jridu jipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimat jirrisjedi 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-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa jaccetta 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 jirrizulta li l-intimat twieled fl-1962 u dunque ghandu 60 (sittin) sena. Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat kien ta' Ewro 10,271 ghas-sena 2020. Il-Bord ma ghandux vizwali in atti tad-dhul qabel din is-

sena[5]. Ma jidhirx li ghandhom xi propjetajiet jew assi ohra jew xi introjti ohra.

Jidher li fil-kont bankarju taghhom mal-BOV plc li jgib in-numru 400xxxxx778 ghandhom kapital ta' ftit aktar minn elfejn (2,000) Ewro. B' hekk il-likwidita' tieghu hija fqira hafna tenut kont tac-cirkostanzi u l-eta' tieghu.

Ghaldaqstant, l-intimat Mangion 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.

[5] Hemm biss in atti dokument iehor (FS3) ghal -perjodu 4/3/2019 sa 21/12/2019 li juru introjtu ta' Ewro 14,132.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Mangion li jabita fil-fond ma jeccedix 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' ossija 2, 'St. Joseph', Triq il-Papa Birzebbugia hu ta' Ewro 245,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat tajjeb. Is-servizzi ta' dawl, ilma u drenagg huma ukoll fi stat tajjeb.[6]

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).

[6] Ir-rapport huwa sajjem ferm mid-dettalji.

‘*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 ir-residenza ordinarja taghhom.’*[7]

Il-Bord jinnota li 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 ferm xotti u li ghandu il-Bord quddiemu.

Minn naha l-ohra l-intimat jidher li ghandu mezzi finanzjarji limitati kif ukoll li qieghed vicin l-eta’ tal-irtirar. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli il-kera bi 2% fis-sena b’effett mid-data ta’ din is-sentenza, jigifieri ghal erbat elef u disa‘ mitt Ewro (€4,900) fis-sena.

Decide:

[7] 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.

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

1. Jordna revizjoni tal-kera tal-fond numru 2, 'St. Joseph', Triq il-Papa, Birzebbugia li ghandha tizdied ghal 2% tal-valur stabbilit u cioe fis-somma ta' erbat elef u disa' mitt Ewro b'effett mid-data ta' din is-sentenza; u

2. Jordna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti, il-kera fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena mil-lum lir-rikorrenti b'dan illi l-ewwel pagament ta' elfejn u erba' mija u hamsin Ewro (€2,450) isir kull l-01 ta' Marzu filwaqt li l-pagament l-iehor ta' elfejn u erba' mija u hamsin Ewro (€2,450) isir fl-01 ta' Settembru ta' kull sena.

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

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.