BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 228/19MV

Joseph Spiteri u Maria Carmen Spiteri

Vs

Louis Mifsud (K.I. 435354M)

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Spiteri (K.I. 277746M) u Maria Carmen Spiteri (K.I. 50351M) datat 14 ta' Ottubru 2019 fejn iddikjaraw u talbu s-segwenti:

Jesponu bir-rispett

Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 4, Paris, Triq Guze Maria Camilleri gia 201, Victoria Avenue , il-Hamrun.

Illi dan il-fond kien inghata b'titolu ta' subenfitewsi temporanea lill Mryanne Briguglio ghan-nom ta' Carmelo Persiano;

Illi din il-koncessjoni inghatat ghall-perjodu ta' 21 sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Awwissu 1976, versu s-subcens ta' Lm 50 pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur;

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Remigio Zammit Pace datat 25 ta' Lulju 1979, Maryanne Briguglio assenjat, bieghet u trasferiet, lil Louis Mifsud, il-koncessjoni subenfitewtika ghaz-zmien li kien ghad fadal, u ai termini tal-istess att is-subenfitewtika ghaz-zmien li kien ghad fadal, u ai termini tal-istess att is-subenfitewtesi awmentat ghal lm 100 pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur;

Illi f'gheluq il-koncessjoni subenfitewtika u cioe fil-1 ta' Awwissu 1997, l-intimat Louis Mifsud kompla jokkupa l-fond surriferit b'titolu ta' kerha u dan a tenur tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-kontroll tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

Illum fil-prezent l-kera li tithalas mill-intimat Louis Mifsud hija ta' sebgha mija u disgha euro u disgha u tmenin centezmu (€709.89) fis-sena, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista jgib fis-suq illum il-gurnata, u ghalhekk tammonta ghal lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu;

Illi ghalhekk bla pregfudizzju ghad-drittijiet kollha tieghhom, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni gja sofferta minnhu, l-esponenti qed jipprocedu a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap 158 ghal rimedju, anka parzjali, u dan billi l-kera tigi awmentata skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-rahunijiet moghtija u fit-termini tal-rtikolu 12B tal-Kap 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu;

1. Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank l-fond numru 4, Paris, Triq Guze Maria Camilleri, Hamrun;

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi;
   a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond esponenti, 4, Paris, Triq Guze Maria Camilleri, Hamrun;
   b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn hames snin, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
   c) Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrent ghall-uzu tal-fond
4. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapitali tat-test tal-mezzi;
   a) Jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas lill-esponenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mil-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;
   b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistax iccedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat jtwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega minghajr htijiet tieghu.

   Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.[1]

[1] Folio 1 sa 2 tal-process.

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar bhala (amicus curiae) a fol-7 tal-process fejn *in breve* espona bir-rispett li:

1. Ir-rikorrenti iridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Li hija giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u allura ghndha dritt tippartecipa fil-kawza biss bhala amicus curiae u li hu ma ghandhiex 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'.

Ra r-risposta tal-intimat Louis Mifsud (K.I. 435354M) a folio 8 tal-process fejn jissottometti:

Illi it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jicu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Illi jekk il-Bord jilqa' t-talba fir-rikors promutur li jizgombra lill-esponent il-barra mill-fond imsemmi, il-pregudizzju rizultanti minn tali azzjoni ta' zgumbrament se thalli riprekussjonijiet negattivi li jimpingu fuq id-drittijiet legittimi tal-esponenti kerrej;

Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, jehtieg illi r-rikorrenti jippruvaw illi l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital

tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jew kwalsiasi regolament iehor applikabbli;

Illi ma jezistu ebda fatti li jawtorizzaw lir-rikorrenti sabiex jitolbu r-ripresa tal-fond u li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda in toto bl-ispejjez;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi bil-ligi.

Ra li fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2019 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.[2]

Ra n-nota guramentata tal-intimat Louis Mifsud fejn spjega x'inhuma l-assi tieghu u ta' martu Rose Mifsud K.I. 17855M ghall-perjodu reflevanti.[3]

Ra in-nota tar-Registratu Qrati Civili u Tribunali.[4]

Ra li waqt is-seduta tal-24 ta' Lulju 2020 gew mahtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi biex jezaminaw u jirrelataw fuq il-fond numru 4, Paris, Triq Guze' Maria Camilleri gia 201, Victoria Avenue, il-Hamrun. Fl-istess seduta gie esebit kopja ta' kuntratt u l-provenjenza

[2] Folio 10 sa 12 tal-process.
[3] Folio 21 et seq. tal-process.
[4] Folio 14 sa 20

tat-titolu u kopja ta' valutazzjoni tal-perit ex parte in relazzjoni mal-proprjeta'.[5]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 407 sa 410 tal-process fejn accedew fil-fond numru 4, Paris, Triq Guze' Maria Camilleri gia 201, Victoria Avenue, il-Hamrun. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u hamsa u tletin elf Ewro (Ewro 135,00).[6]

Ra l-atti kollha.

Sema' x-xhieda.

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

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti Joseph Spiteri huwa propjetarju tal-fond, ossija numru 4, Paris, Triq Guze' Maria Camilleri gia 201, Victoria Avenue, il-Hamrun li huwa akkwista parti minn wirt ta' ommu u missieru u in parti minn xiri. Fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu jghid li l-propjeta' inxtrat

[5] Folio 284 tal-process.
[6] Il-Bord jinnota li ir-rapport tal-esperti teknici huwa bil-bosta xott u sajm mid-dettall.

minn misseru bhala art u wara fuqha gew mibnija diversi propjetajiet fosthom dik fejn jabita l-intimat. Huwa jiddikjara ukoll li huwa kien deher fuq l-att pubbliku datat 25 ta' Lulju 1979 mhux biss f'ismu propju izda ukoll f'isem hutu u ommu, li permezz ta' dan il-kuntratt il-propjeta' mertu ta' dawn il-proceduri giet koncessa b'cens temporanju lil Louis Mifsud u wara din gie konvertita b'kera skond il-ligi vigenti. Wara il-mewt t'omm ir-rikorrenti Joseph Spiteri, dan tal-ahhar kien xtara, flimkien ma' martu r-rikorrenti l-ohra, Mary Rose Spiteri l-ishma ta' hutu u b'hekk saru is-sidien tal-propjeta' kollha.

Il-periti teknici stmaw il-fond fis-somma ta' mija u hamsa u tletin elf Ewro (€135,000) u li huwa f'kundizzjoni abittabli minn dak li jidher fir-ritratti ezebiti mill-periti teknici. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimat mill-25 ta' Lulju 1979.

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

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-kawza pprezentaw id-dokument relattivi ghall-provenjenza tal-fond tal-kawza. Il-periti teknici ivvaluataw il-fond li jiswa' mija u hamsa u tletin elf Ewro (€135,000) u jidher li hu f'kundizzjoni accettabbli biex wiehed jghix fih. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-

partijiet u fil-fatt l-intimat fl-affidavit tieghu bazikament jikkonferma il-fatti kif esposti mir-rikorrenti u li qed ihallas kera ta' seba' mija u disa' Ewro u disgha u tmenin centezmu (€709.89c) fis-sena li qed tinqasam f'zewg pagamenti ugwali kull sitt xhur.[7]

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-intimat fejn jammetti li huwa jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza u li ma ghandu l-ebda propjeta' ohra. Inoltre' huwa ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnalu 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-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u il-provi li ghandu quddiemu, l-Bord iqis li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti stante li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

[7] Folio 470 tal-process.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa jaccetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta’ dawn il-proceduri u li qed ihallas il-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Louis Mifsud ghas-sena 2020 kien ta’ xxxxxx.[8] Jidher li dan id-dhul huwa *pressa poco* l-istess matul il-perjodu relevanti ghall-kawza, ossija dawn l-ahhar hames (5) snin. Hu jiddependi bazikament fuq il-pensjoni kontributorja u ghajnuna ohra socjali. Jidher li l-intimat Mifsud ghandu likwidita’ tajba fil-banek lokali u l-assi tieghu fil-kontinjiet principali huma mqassmin kif gej:

Kont ta’ Louis Mifsud mal-HSBC (Malta) plc bin-numru 023-xxxxxxxxx050 – Ewro xxxxxx.[9]

Kont Louis u Rita Mifsud mal-HSBC (Malta) plc bin-numru 0230xxxxx001- Ewro xxxxxx.[10]

Huma ghandhom ukoll xi kontijiet ohra minuri li pero’ ma ghandhom l-ebda relevanza ai finijiet ta’ test tal-mezzi minhabba il-fatt li l-ammonti fihom huwa insignifikanti.

[8] Folio 32A tal-process.
[9] Folio 36A tal-process.
[10] Folio 46 tal-process.

Minn dak hawn fuq stabilit jidher allura li l-konjugi Mifsud 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 Mifsud, 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-intimat Louis Mifsud li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-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.[11]

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija il-fond numru 4, Paris, Triq Guze' Maria Camilleri gia 201, Victoria Avenue, il-Hamrun gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis somma ta' mija u hamsa u

[11] Martu Rosina Mifsud ghalkemm kienet suggetta ghat-test tal-mezzi mhix strettament parti mill-proceduri.

tletin elf Ewro (€135,000), liema fond huwa abitabbli. Il-Bord iqis li ghalkemm ir-rikorrenti gabu stima mill-perit imqabbad minnhom pero' iqis li ladarba dak konstatat mill-periti teknici membri tal-Bord ma gie bl-ebda mod attakkat, il-valutazzjoni li ghandu jiehu konjizzjoni taghha hija dik kif stabilita mill-membri tal-Bord.[12]

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 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 il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.*'[13]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali

[12] Infatti id-domandi in esekuzzjoni gew irtirati mir-rikorrenti waqt is-seduta tad- 9 ta' Gunju 2022. Folio 550 tal-process.
[13] 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.

ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali quddiem il-Bord.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li l-intimat ma ghandux xi assi li jista' jdur fuqhom u ghandu likwidita' adegwata ghaz-zminijiet tal-lum. Dan ifisser li matul is-snin ibbenefika wkoll mill-kera li indirettament kienet qed tigi sussidjata mis-sidien tal-fond. Il-Bord qed jiehu ukoll nota li il-proceduri ilhom ghaddejjin minn Ottubru 2019.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli il-kera mill-1 ta' Jannar 2023 bi 2%, jigifieri ghal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi rigward it-tieni talba elenkata fir-rikors promutur dwar kundizzjonijiet godda, '*fosthom li l-inkwlin ma jistax icedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet tieghu*', il-Bord iqis li r-rikorrenti ghandhom bizzejjed salvagwardi fil-ligi li jekk xi wahda minn dawn tavvera ruhha fil-futur, jista' jirrikorri quddiem dan il-Bord u jfittex ir-rimedji li jidhirlu xierqa[14]. Ghalhekk ma jqisx li f'dan l-istadju ghandu jimponi l-ebda kundizzjoni bhal dawk mitluba mir-rikorrenti. Wara kollox ma ngabu l-ebda provi in atti mir-rikorrenti dwar tali talba u ghalhekk il-Bord iqis illi ma jistax jilqa' l-istess talba.

[14] Ara per ezemplu l-artikoli 1526(2), 1554, 1555, 155A, 1556 u 1561 tal-Kap 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta fost l-ohrajn.

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara u jiddecidi li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi u jordna l-awment tal-kera ghal-2% mill-1 ta' Jannar 2023, ossija fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena; u

2. Jichad it-tieni talba bhala mhux misthoqqa ghar-ragunijiet 'l fuq spjegati.

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

Magistrat Dr Monica Vella LL.D.

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.