BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 257/21MV

Catherine Farrugia (K.I. 465674M)

Michael Farrugia (K.I. 82777M)

48, Ta' Puzzu, Triq l-Iskola Qrendi

Vs

Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M)

11, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi

U

Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae).

22, Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum 4 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Catherine Farrugia (K.I. 465674M) u Michael Farrugia (K.I. 82777M) datat 1 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi, li huma akkwistaw minghand Michele Farrugia bit-testment tieghu tal-5 ta' Lulju 1992

Jesponu bir-rispett:

I. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 11 gja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi, li huma akkwistaw minghand Michele Farrugia bit-testment tieghu tal-5 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-nutar Paul Pullicino, li kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

II. Illi Michele Farrugia miet fis-7 ta' Novembru 1993 u l-wirt tieghu gie debitament dikjarat causa mortis b'kuntratt tal-10 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-nutar Dottor Paul Pullicino, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

III. Illi kif jirrizulta mill-istess kuntratt Dokument B, il-mejjet Michele Farrugia kien ta b'koncessjonienfitewtika temporanja ghal 21 sena lil Emanuel Tabone, illum mejjet, il-fond fuq msemmi, dekoribbli mis-26 ta' Gunju 1978, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li jgib l-istess data u li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument C

IV. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet tiskadi fil-25 ta' Gunju 1999, u kellha cens annwu u temporanju ta' LM80.00c fis-sena.

V. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba Emanuel Tabone u Martu Maria Grazia Tabone kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt li jibqghu jghixu fl-istess fond b'titolu ta' kera doppja li tizdied darba kull 15-il sena skond l-ogh;I tal-hajja pero qatt aktar mid-doppju.

VI. Illi ghalhekk fil-25 ta' Gunju 1999 il-kera saret LM 160.00c fis-sena u baqghat hekk sal-1 ta' Gunju 2013, meta ai termini tal-Att X tal-2009il-kera kellha tizdied ghal LM 221.61c

ekwivalenti ghal €516.21c u jibqghu joghlew kull tlett snin ai termini tal-istess ligi.

VII. Illi l-kera effettivament qed r-rikorrenti odjerni huwa ta €392.00c fis-sena.

VIII. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2008 senjatament a tenur tal-Artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ir-rikorrenti ghandha dritt jitlob li l-kera tigi 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 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettamet bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk ikun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamnetali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

IX. Illi fl-istadju inizjali tal-procediment dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal amien jissosstitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazzat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina fil-31 ta' Dicembru 2020.

X. Illi jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjioni li tippermetti lill0inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbliskond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportune, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun bbazata fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahrug taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema testtal-mezzi ghandu jkunu ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru fil-31 ta' Dicembru 2020, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b' referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutanda f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u Jiddecidi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 11, gja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stability kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

3. Jordna u jikkundanna lill-intimata Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) li tibda thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b' effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f' kaz illi l-intimata Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) 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-intimata ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata[1].

Ra d-dokumenti anness mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a folio 18 tal-process fejn *in breve* espona li:

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

2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 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';

5. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

[1] Folio 1- 4 tal-process.

Ra r-risposta ta' Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) a folio 22 tal-process fejn eccepiet:

Tesponi bir-rispett;

1. Illi l-esponenti u d-defunt zewga, is-Sur Emanuel Tabone, permezz ta' cens temporanju ghall-wiehed u ghoxrin sena (21) dekoribbli mill-1 ta' Lulju tas-sena 1978 kienu gew koncessi l-propjeta bin-numru 4, sitwata fi Triq il-Kurat Mizzi gewwa l-Qrendi;
2. Illi wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-esponenti flimkien mad-defunt zewgha baqghu jirrisjedu gewwa l-fond mertu ghal dawn il-proceduri that titolu ta' kera;
3. Illi wara li s-Sur Emanuel Tabone ma ghall-hajja ahjar, l-esponenti baqghet tikri l-fond in kwistjoni;
4. Illi jrid jigi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruza fil-kera u dejjem hallset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti. Di fatti r-rikorrenti qatt ma ghamlu referenza ghal zieda fil-kirja u/jew li l-ammont kien wiehed inqas minn kemm suppost kellhu jithallas;
5. Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat, li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-keray, inkluza dik bejn Lulju tas-sena 2021 sa Lulju tas-sena 2022;
6. Illi in finis, u bla pregudizzjughas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati;
7. Salv risposta u eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

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

Ra li fis-seduta tas-26 ta’ Novembru 2021 l-Bord ordna lill-intimata biex tissuggetta ruhha ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 35 sa 47 tal-process fejn ghamlu access fil-fond *de quo* fl-10 ta’ Jannar 2023. Il-fond huwa dar bl-arja taghha u tinsab biswit l-Knisja tal-Qrendi. Il-fond jikonsisti fuq zewg sulari u jinsab fi stat finished. Il-finituri jinsabu fi stat fqir hafna. Minn dak li seta’ jigi osservat hemm ukoll perkolazzjoni tal-ilma fis-soqfa li wassal ghall-hsara fit-travi tal-hadid matul iz-zmien. Finalment il-fond jinsab f’zona ta’ konservazzjoni urbana u l-gholi permissibbli huwa ta’ zewg sulari. Dunque il-potenzjal tal-fond huwa limitat. Il-periti teknici stabbilew li l-valur prezenti tal-propjeta’ fuq bazi liberu u frank hu ta’ erbgha mija u tmenin elf Ewro (Ewro 480,000).

Ra t-test tal-mezzi ipprezentat mill-intimata fis- 7 ta’ Dicembru 2021 fir-Registru ta’ dawn il-Qrati.[3]

Ra in-nota addizzjonali prezentata seduta stante fl-10 ta’ Jannar 2023 dwar l-istess test tal-mezzi.[4] L-intimata ghandha ghandha dhul ta’ ftit aktar minn Ewro 9,700 fis-sena[5]. L-introjtu fi-xahar ghas-sena bazi 2020 huwa circa Ewro 725 li gie mis-sigurta’ socjali. Gie stabilit ukoll li l-likwidita‘ tal-intimata hija baxxa hafna kif fil-fatt jixhdu id-dokumenti bankarji minnha ezebiti[6]. Hija ma ghandiex mezzi ohra ta’ investimenti jew propjetajiet.

[2] Folio 26 tal-process.
[3] Folio 29 sa 31 tal-process.
[4] Folio 52 tal-process.
[5] Sena bazi 2020.
[6] BOV plc account 400-xxxxx-014 kellu fih biss Ewro 1,304.24 fl-ahhar ta’ Dicembru 2020 filwaqt li BOV plc fixed account 400xxxxx706 kellu fih Ewro 5,466.02 u kien jaghlaq 14 ta’ Gunju 2021.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 11 gja 4 Triq il-Kurat Mizzi Qrendi. Dan il-fond gie akkwistat minn ghand Michele Farrugia bit-testment tieghu tal-5 ta‘ Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Is-Sur Michele Farrugia miet fis-7 ta’ Novembru 1993 u il-wirt tieghu gie debitament dikjarat causa mortis b kuntratt tal-10 ta’ Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Farrugia Michele kien ta l-imsemmi fond b’koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 21 sena lil Emanuel Tabone, illum mejjet, dekorribbli mis-26 ta’ Gunju 1978, b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-25 ta’ Gunju 1999 u kellha cens annwu u temporanju ta’ Lm80.00c fis-sena. Emanuel Tabone u martu, l-intimata odjerna Maria Grazia Tabone kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u allura baqghu jghixu fil-fond ai termini tal-ligi vigenti. Illum il-gurnata ic-cens li qed jithallas huwa ta’ Ewro 392.00 fis-sena.

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-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-

ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 480,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annetta mieghu d-dokumenti kollha relatati ma' kif il-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie ghandhom. 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 li ma ikkontestatx dak dikjarat mir-rikorrenti filwaqt li hija 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 jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord iqis li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimata.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) huwa ta' Ewro 9,600 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 Borg, 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-intimata li tabita fil-fond ma teccedix 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 l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija dar bl-arja taghha li tinsab f'numru 11 gja 4 Triq il-Kurat Mizzi Qrendi stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f'Ewro 480,000 u hu fi stat li ghandu bzonn manuntenzjoni.

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' 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.'[7]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma urewx u ma ippruvawx li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu il-Bord quddiemu. Il-Bord iqis ukoll illi l-inkwilina ghandha likwidita' finanzjarja baxxa hafna kif ukoll introjtu ta' ftit aktar minn Ewro 725 fix-xahar. Inoltre wiehed ma jistax jinjora l-eta' avvanzata ferm tal-inkwilina Maria Grazia Tabone li taqbez l-erbgha u tmenin sena (84). Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera gradwalment b' effett mid-data tal-14 ta' Marzu 2023 b'1.5% fl-ammont ta' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena u liema kera mill-14 ta' Marzu 2024 terga' toghla ghal 1.8% fl-ammont ta' tmint elef u sitt mija u erbghin Ewro (€8,640) 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;

[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.

2. Jiddeciedi li jgholli il-kera gradwalment b'effett mill-14 ta' Marzu 2023 ghal 1.5 % fl-ammont ta' sebat elef u mitejn Ewro (€7,200) fis-sena u liema kera mill-14 ta' Marzu 2024 terga' toghla ghal 1.8% fl-ammont ta' tmint elef u sitt mija u erbghin Ewro (€8,640) fis-sena;

3. Jordna lill-intimata Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz;

4. Jichad ir-raba talba billi kif gie muri ampjament li Maria Grazia Tabone (K.I. 282938M) taqa' fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

(ft) Dr Monica Vella LL.D., M.Jur.

Magistrat

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.