BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 289/21MV

Maria Anna Moglia (K.I. 0133552M) u
Christopher Sella (K.I. 11303L)
F' isem u ghan-nom ta' Maria Dolores Sella (K.I. 0667649M)

Vs

Josephine Abela (K.I. 0285666M).

Illum: 21 ta' Gunju 2022

Ra ir-rikors ta' Maria Anna Moglia (K.I. 0133552M) u Christopher Sella (K.I. 11303L) f' isem u ghan-nom ta' Maria Dolores Sella (K.I. 0667649M) datat 08 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b' applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-artikolu 4A(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-rsultanzi tat-test tal-mezzi u cioe' illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbramenttal-intimat mill-fond sufferit fi zmien perentorju minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens

dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat ihallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiova, jistabilixxi kundizzjoniijiet godda rigward hlas ta' kera, u jiddikjara illi l-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 l-b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata[1].

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-22 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. L-atturi jridu jesebixxi il-causa mortis tad-defunti awturi taghhom;
3. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
4. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';

[1] Fol. 1-2 tal-process.

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

Ra ir-risposta ta' Maurice Cini a fol- 30 tal-process fejn *in succint* eccepew li:

1. Jikkontendi li r-rikors mhux integru ghax l-Awtorita' tad-Djar ma hix intimata;

2. Huwa jikkwalifika ghat-test tal-mezzi kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Il-kera revedudat, jekk ikun il-kaz, ghandha tigi reveduta sa massimu ta' 2%;

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Ruben Sciortino u Mario Cassar sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra in-nota guramentata ta' Josephine Abela fejn ipprezenta ir-rendikont tal-assi taghha.[3]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 36 sa 42 tal-process fejn il-fond 100 Triq il-Vitorja Hamrun li jinstab fic-centru tal-Hamrun gie innutat li ghandu finishes tajbin u moderni wara li sar access fit-13 ta' Jannar 2022. Il-periti stmaw il-valutazzjoni tieghu ghal hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 75,000).

[2] Fol. 35 tal-process.
[3] Fol. 47-48 tal-process.

Ra it-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fejn l-unika dhul li ghandha kien mill-impjieg taghha ma' Carlo Gavazza Ltd. li jlahhaq madwar tlettax il-elf u tmin mitt Ewro[4].

Ma jidhirx li ghandha propjetajiet jew assi ohra hlief il-kont bankarju mal-HSBC (Malta) plc bin-numru xxx 53-051.[5]

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 100 Triq il-Vitorja Hamrun. Skond stima tal-periti teknici l-fond jiswa hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 75,000). Dan il-fond gie tramite wirt minghand missierhom Alfonso Maria maghruf bhala Effie Caruana li miet nhar it-23 ta' Ottubru 2015. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimata ghal-diversi snin u prezentement hija thallsu fuqha kera ta' mitejn u hames Ewro u tnejn u erbghin centezmu (Ewro 205.42c) 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 mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

[4] Jidher li hemm biss fl-atti huwa ir-rendikont ghas-sena 2016.
[5] Il-flus fil-kont joxxilllaw bejn Ewro 2,400 u Ewro 4,000.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu l-causa mortis u imissjoni fil-pussestal-propjetajiet tad-decuius Alfonso Maria maghruf bhala Effie Caruana li kellu il-karta tal-identita‘ numru 248527M u li miet fit-23 ta‘ Ottubru 2015. Dan id-dokument igib in-numru tal-insinwa 18733/2016 u sar fl-1 ta‘ Settembru 2016 fl-atti tan-nutar Dottoressa Pamela Mifsud Bonnici.

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 indirettament ammetti li prezentement tirrisjedi fuq dan il-fond u li ma ghandu l-ebda propjeta’ ohra. Inoltre’ hija ipproduca u halfet it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord fejn l-introjtu annwu taghha hu ta’ circa Ewro 13,875 u li ghandu circa Ewro 2,400 f‘ bilanc pozittiv f‘ kont tat-tfaddil ma‘ bank ewlini.

Ikkunsidra.

Jibda biex jinghad li l-provi li tressqu mir-rikorrenti kien biss permezz tar-rikors promutur u dokumenti annessi mieghu kif diga’ gie spjegat. L-ebda dokument minnhom ma’ gie guramentat. Minn-naha l-ohra l-intimat, barra in-nota responsiva prezenta t-test tal-mezzi u igguramentah .

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li il-fond in kwistjoni hu 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 li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Hija accettat 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 tal-intimat huma mill-penzjoni governattiva li tlahhaq circa Ewro 13,800 fis-sena u li ikkalkolata 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-intimati konjugi Ebejer, 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 Josephine Abela 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:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija dar, 100 Triq Vitorja Hmarun gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 75,000 hu fi stat tajjeb u ma ghandux problem strutturali. Il-finishes huma tajbin u moderni. Iz-zona fejn jinsab hu fil-qalba tal-Hamrun.

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.’*[6]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghejxien taghhom ta’ kuljum. Dan ma jhdirx f’ dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord. Anzi jidher bic-car li r-rikorrenti mill-provi li gabu huma stress wirtu diversi propjetajiet u assi ohra minghand missierhom.

Minn naha l-ohra jidher li l-intimata ghandha biss introjtu mill-impjieg taghha ma’ Carlo Cavazza Ltd. u milli jidher ma ghandix kapitali investiti f’ banek jew fis-swieq bhal Borza ta’ Malta.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera ghas-sena passatat, ossija, 2021 u il-kera ghandha tibda tghola gradwalment mis-sena kurrenti ossija 2022 u 2023 b’ 1.5 % (Ewro 1,125) u s-snin ta’ wara terga’ toghla b’1.8% ghal (Ewro 1,350).

[6] 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.

Decide:

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

1.Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

2. Jichad it-tieni talba minhabba il-fatt li l-intimat jaqa' fil-parametri stabiliti fit-test tal-mezzi.

3. Jordna lill-intimat Josephine Abela biex thallas kera ta' elf mija u hamsa u ghoxrin Ewro (Ewro 1,125) ghas-snin 2022 u 2023 u elf tlett mija u hamsin Ewro (Ewro 1,350) ghas-snin sussegwenti kif hawn fuq deciz;

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

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur