BORD LI JIRREGOLA L_KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 117/21MV

Maria Stella Mifsud (K.I. 508440M)

Michael Mifsud u George Mifsud

Vs

Anthony Farrugia u Maria Gloria Farrugia (K.I. 0414336M)

Illum 10 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Maria Stella Mifsud K.I. 508440M, Michael u George Mifsud datat 11 ta' Mejju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

[1].

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

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-8 tal-process fejn *in breve* esiga 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.

Ra ir-risposta ta' Maria Gloria Farrugia (K.I. 0414336M) a fol- 22 tal-process fejn eccepiet:

Ra li fis-seduta tas-26 ta' April 2022 l-Bord orna lill-intimata biex tissuggetta ruha ghat-test tal-mezzi kif ukoll il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 51 sa 58 tal-process fejn ghamlu access fil-fond *de quo* fil-25 ta' Mejju 2022. Il-fond huwa ownhouse go zona residenzjali f' zona ta' konservazzjoni urbana. Il-fond jinsab fi

[2] Fol. 46 tal-process.

stat pjuttost tajjeb hlief ghal faccata u xi soqfa. Mir-ricerka li saret mill-periti teknici jidher li ma hemmx lok ghal zvilupp fil-fond hlief ghal xi kamra irtirata. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' tlett mija u disghin elf Ewro (Ewro 390,000).

Ra it-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata fl-14 ta' Marzu 2023 fir-Registru ta' dawn il-Qrati.[3]

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Ra li l-kaz thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji ta' zewg propjetajiet separati, imma adjacenti ghal xulxin, u cioe' dawk bin-numri rispettivi 35 u 36 Triq is-Salvatur tas-Sliema. Dawn it-tnejn huma mikrija lill-intimati, pero' gew mniffda u qed jinzammu bhala propjeta' wahda. L-intimati ilhom jokkupaw *de quo* ghal zmien twil taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precedent ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

Il-koncessjoni enfitewtika temporanja kienet saret in atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Settembru tas-sena 1983. Mal- iskadenza, ossija fil- 31 ta' Dicembru 2003, l-inkwilini

[3] Fol. 63 u 64 tal-process.

ikkonvertew it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja f' wiehed ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. B' hekk is-sidien ma kellhomx ghazla ghajr illi jidhlu fi skrittura biex tal-anqas jirregolaw il-kundizzjonijiet tal-kirja li kienet imposta lilhom bil-ligijiet vigenti f' dawk iz-zminijiet.

L-intimati qed ihallsu kera ta' Ewro 123.20c kull tlett xhur bil-quddiem.

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. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 390,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu d-dokumenti kollha relatati ma kif il-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie ghandhom. Fil-mori ta' din il-kawza pprezentaw dokumentazzjoni ulterjuri biex isahhu il-prova tat-titolu fuq il-fond 35/36 Triq is-Salvatur tas-Sliema.[4] Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimati.

[4] Fol. 16 u Fol.24 sa 41 tal-process.

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-intimati li ma merewxx dak asserit mir-rikorrenti filwaqt li huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra.

Illi l-ewwel zewg 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-intimati 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-intimati[5].

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

Ikkunsidra.

---

[5] It-Test tal-mezzi li ghandu quddiemu il-Bord huwa biss dak li jirrigwarda l-intimata Maria Gloria Farrugia a fol 64 tal-process.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Maria Gloria Farrugia (K.I. 0414336M) huwa ta' Ewro xxx li jinkludi penzjoni kif ukoll xi dividends u interessi. Il-kapital ghas-sena 2020 kien ta' Ewro xxxxx[6] Hija ukoll tippossjedi utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta' madwar 56 sena tal-garaxx numru 49 Triq Gafar Sliema li huwa ivvalutat Ewro 30,000. L-intimata hija ukoll propjetarja ta' maisonette bin-numru 32, Triq Patri Magri il-Hamrun. liema propjeta' hija mikrija lil terzi.[7]

Ghaldaqstant id-dhul 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.

---

[6] Dan jinkludi shares tal HSBC (Malta) plc, shares tal-BOV plc kif ukoll xi bonds tal-Gvern Malti.- Dok MGF6 a fol 64 tal-process.

[7] Hemm kaz pendent dwar il-kera fuq din il-propjeta' fl-ismijiet: Maria Gloria Farrugia vs Liliana Mifsud et (Rik. Nru. 760/2021 LC)

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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija townhouse 35/36 fi Triq is-Salvatur tas-Sliema stabbilit mill-membri teknici tal-Bord huwa ta' Ewro 390,000 u hu fi stat pjuttos tajjeb. Il-fond jinsab f' zona residenzjali u f' arja ta' konservazzjoni urbana.

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.'[8]

Il-Bord jaghmilha 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 jihdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu bhala inkwilina b' likwidita' finanzjarja baxxa kif ukoll introjtu ta' ftit aktar minn Ewro 800 fix-xahar. Inoltre wiehed ma jistax jinjora l-eta' avvanzata ferm tal-inkwilina Maria Gloria Farrugia li taqbez is-sebgha u tmenin sena (87). Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Minn-naha l-ohra wiehed irid jikkunsidra ukoll li dawn il-proceduri issa ilhom li imbdew minn Mejju 2021 u ma kienx tort tar-rikorrenti li twalu xi ftit izzejjed primarjament minhabba id-dewmien fin-notifika tal-intimata. Il-Bord ukoll ma jistax jinjora li r-rikorrenti ghandhom eta' avvanzata ukoll.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera b' effett immedjat ghal 2% ossija Ewro 7,800 fis-sena liema kera ghandha tithallas b' rati ta' erba' pagamenti ugwali ta' Ewro 1,950 kull tlett xhur.

Decide:

[8] 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 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 ghax mhux misthoqqa minhabba li l-intimata taqa‘ fil-parametri tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa it-tielet talba[9] u jordna lill- Maria Gloria Farrugia (K.I. 0414336M) tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz, ossija Ewro 7,800 fis-sena, liema kera ghandha tithallas b‘ rati ta‘ erba‘ pagamenti ugwali ta‘ Ewro 1,950 kull tlett xhur;

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.

[9] Erronjament immarkata bin-numru 7 fir-rikors promutur.