BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 161/21MV

Aida Mary Cilia
(K.I. 84137M)

Vs

Henry Debono u martu Josephine Debono

Illum, 18 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra ir-rikors[1] ta' Aida Mary Cilia (K.I. 84137M) datat 11 ta' Gunju 2021 fejn ippremettiet is-segwenti:

> "Illi l-esponenti Aida Mary Cilia ghandha bi proprjeta' l-mezzanin 29, Triq l-Iskola, Tarxien, li gie ghandha b'wirt minghand il-genituri taghha Maria Carmela Scicluna u Angelo Scicluna.

[1] A folio 1-3 tal-process

Illi originarjament, b'kuntratt tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tal-31 ta' Marzu 1965, l-esponenti u ommha kienu kkoncedew dan il-fond b'cens temporanju ghal 17-il sena lil Orenzio Fardell, ghal skop residenzjali, liema koncessjoni kienet terminata b'kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-7 ta' Marzu 1975, u b'dan l-istess kuntratt il-mezzanin kien koncess b'enfitewsi temporanja ghal 17-il sena ohra lil Carmel sive Charles Caruana. Sussegwentement, dan Caruana kien ceda l-jeddijiet enfitewtici tieghu lil Lawrence Gatt b'att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-2 ta' Frar 1981, li mbaghad trasferixxa l-istess drittijiet lil Henry Debono, ir-ragel tal-intimata, b'att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-28 ta' Mejju 1982.

Illi llum l-intimati jokkupaw dan il-fond b'kiri bis-sahha tal-konverzjoni bl-Art. 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi prezentement, l-intimati jhallsu lill-esponenti kera fis-somma ta' €300 (tlett mitt Ewro) fis-sena, b'zewg skadenzi li jaghlqu fis-6 ta' Marzu u fis-6 ta' Settembru ta' kull sena.

Illi dan il-kera huwa rrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-Art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-At XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti titlob li l-kera ta' dan il-fond jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnein fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-Art. 12B(3)(c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati na jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-mezzanin 29, Trig l-Iskola, Tarxien;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' dan il-mezzanin matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord tal-mezzi, isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-mezzanin 29, Triq l-Iskola, Tarxien, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh ta' dan il-fond fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut

bl-istess skadenzi kurrenti, jew b'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz."

Ra d-dokumenti[2] anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) a folio 21 tal-process fejn iddikjarat li:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw i-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Gaston Buttigieg.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

[2] A folio 4-18 tal-process

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu ikunu qeghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

Annetiet ukoll dokumentazzjoni[3] ta' kif eventwali ghajnuna lill-inkwlinini ser tkun mahduma.

Ra ir-risposta tal-intimati Henry Debono (K.I. 341245M) u Josephine Debono (K.I. 815951M) a folio 25 tal-process fejn eccepew li:

"1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 29, Triq l-Iskola, Tarxien b'titolu ta' cens li gie konvertit f'kera;

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi;

[3] A folio 22-23 tal-process

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suepost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat id-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;

5. Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;

6. Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal procedura stabbilita f'artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Ra li fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2021 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 Mary Louise Caruana Galea u Danica Mifsud.[4]

[4] A folio 28 tal-process

Ra n-nota a folio 32 tal-process fejn gie pprezentat it-test tal-mezzi tal-intimati kif ukoll id-dikjarazzjoni guramentata tal-intimati a folio 33 tal-process prezentata fir-registru nhar is-26 ta' Jannar 2022.

Ra ir-rapport tal-periti teknici a folio 35 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fl-1 ta' Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa mezzanin bl-indirizz 29, Triq l-Iskola, Tarxien. Il-fond jinsab fi stat *finished* u b'finituri sodisfacenti. Minn spezzjoni vizwali ma jidhirx li hemm problem strutturali. Is-servizzi kollha huma funzjonanti. Il-fond gie vvalutat mitejn u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).

Ra li waqt is-seduta tal-14 ta' Gunju 2022 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tmur ghas-senetnza.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li hija l-unika proprjetarja tal-fond 29, Triq l-Iskola Tarxien. Din il-proprjeta' giet ghandha b'wirt minghand il-genituri taghha Maria Carmela u Angelo Scicluna.

Originarjament, b'kuntratt tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tal-31 ta' Marzu 1965, l-esponenti u ommha kienu kkoncedew dan il-fond b'cens temporanju ghal 17-il sena lil Orenzio Fardell, ghal skopijiet residenzjali, liema koncessjoni kienet itterminata b'kuntratt tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-7 ta' Marzu 1975, u b'dan l-istess kuntratt il-mezzanin kien koncess b'enfitewsi temporanja ghal 17-il sena ohra lil Carmel sive Charles Caruana. Sussegewentement, dan Caruana kien ceda l-jeddijiet enfitewtici tieghu lil Lawrence Gatt b'att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-2 ta' Frar 1981, li mbaghad trasferixxa l-istess drittijiet

lil Henry Debono, ir-ragel tal-intimata, b'att tan-Nutar Dottor George Cassar tat-28 ta' Mejju 1982.

Fir-rikors r-rikorrenti ddikjaraw li l-intimati jokkupaw dan il-fond u jhallsu kera fis-somma ta' tlett mitt Ewro (€300) fis-sena, b'zewg skadenzi li jaghlqu fis-6 ta' Marzu u fis-6 ta' Settembru ta' kull sena.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mitejn u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob 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

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minnu kif inghad aktar 'l fuq fejn tasserixxi t-titolu taghha fuq 29, Triq l-Iskola Tarxien.

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 fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre huma ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn 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 trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-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-probabbli mill-intimati. Ir-rikorrenti pproduca dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu tieghu fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Henry Debono ghas-sena 2020 kien ta' €xxx. Ghas-sena 2020 kien ta' €xxx u qabel l-ammont ta' dhul kien simili. Martu ma jidhirx li kellha dhul minn xi ghajnuna socjali u l-unika kont *savings* ma' bank lokali fl-2021 kellu fih €xxx[5]. Ma jidhirx lanqas li ghandhom xi proprjetajiet ohra.

Ghaldaqstant il-konjugi Debono 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-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[5] BOV Savings account 17xxxxxx18512.

(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-konjugi Debono li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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-proprjeta' ossija 29, Triq l-Iskola Tarxien hu ta' €225,000 kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord u hu fi stat abitabbli tajjeb. Ma jidhirx li l-fond ghandu xi problemi f'manutenzjoni kemm dik ordinarja kif ukoll straordinarja.

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-sena 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 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.'[6]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja dment li s-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li l-kirja minnha misthoqqha qed taghmilha xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn-naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom introjtu moderat kif ukoll kapital baxx hafna. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli il-kera b'1.8% fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, jigifieri ghal €4,050 fis-sena.

Decide:

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

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

[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.

2. Jichad it-tieni talba kif dedotta;

3. Jichad it-tielet talba kif dedotta;

4. Jistabilixxi li l-kera li ghandha tithallas mid-data ta’ din is-sentenza ghal €4,050 kull sena;

5. Jikkundanna lill-intimati li jibdew ihallsu l-ammont ta’ **€4,050** kull sena lir-rikorrenti b’dan illi l-ewwel pagament ta’ €2,025 jithallas immedjatament filwaqt li l-pagament li jmiss ta’ €2,025 jithallas fit-18 ta’ April tas-sena 2023 u jibqa’ hekk jithallas kull sitt xhur.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur.