BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 357/21MV

Paul Darmanin

(K.I. 607642M)

Vs

Mary Carmen sive Marlene Casha

(K.I. 824150M)

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors promutur ta' Paul Darmanin (K.I. 607642M) datat 19 ta' Lulju 2021 fejn ippremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa l-proprjetarju tal-fond urban bin-numru uffiċjali mitejn wieħed u sittin (261) gia bin-numru mitejn wieħed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar, liema fond hu akkwistah b'dispożizzjoni testamentarja senjatament b'legat mingħand il-ġenituri tiegħu ossia Salvatore u Anni Darmanin permezz tat-testment Unica

Charta datat it-2 ta' Marzu 1982 in atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia, hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. A';

2. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza datat il-21 ta' April 1989, l-intimata kienet akkwistat is-subutili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal tal-fond de quo agitur mingħand ċertu Carmel Grech, liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. B';

3. Illi nhar il-25 ta' Mejju 2000, permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala 'Dok. Ċ', ir-rikorrenti flimkien ma ħutu kienu ikkonċedew il-fond de quo agitur in subenfitewsi temporanja lill-intimata ghal żmien sbatax-il (17) sena versu l-ħlas tas-subċens annwu u temporanju ta' mitejn lira (Lm200) fis-sena;

4. Illi stante li l-fond de quo kien thalla b'legat lir-rikorrenti, hu kien ġie immess fil-pussess ta' dan il-fond mill-eredi l-oħra permezz ta' kuntratt pubbliku datat it-13 ta' Lulju 2000 in atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia, kopja tal-istess qed tiġi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. D';

5. Illi permezz ta' skrittura privata datata it-23 ta' Marzu 2011 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. E') li saret bejn ir-rikorrenti u l-intimata, l-partijiet sabiex jirregolaw il-pożizzjoni taghhom ahjar qablu illi jirrexxindu l-konċessjoni enfitewtika temporanja b'dana illi d-dritt ta' residenza tal-intimata jibqa' jopera skond il-liġi ossia b'titolu ta' lokazzjoni u dan soġġett għall-pattijiet u kundizzjonijiet kif imfisser ahjar f'dik l-istess skrittura privata;

6. Illi minhabba li r-rikorrenti kien għadu kif wettaq diversi tiswijiet fil-fond de quo, kien ġie maqbul bejn il-partijiet fuq l-istess skrittura privata illi l-kera kellha tiġi awmentata;

7. Illi preżentement l-intimata thallas lir-rikorrenti kera ta' EUR 559.20 kull sitt xhur;

8. Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 kif sussegwentement sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ingħata d-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta ghall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt ir-rikorrenti jixtieq jeżerċita permezz tar-rikors odjern;

9. Illi f'dan il-każ, dan il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Mary Carmen sive Marlene Casha ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, mahruga taht l-Artikoli 1622(A) tal-Kodici Civili;

10. Illi jekk l-inkwilina Casha ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilina Casha żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mil-fond stante li ma jkolliex dritt tibqgha fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jkun dak kif determinat mil-Bord.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u ghar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Carmen sive Marlene Casha hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali mitejn wieħed u sittin (261) gia bin-numru mitejn wiehed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kien originarjament konċess taħt titolu ta' subenfitewsi temporanja;

(ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Mary Carmen sive Marlene Casha li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn żmien ghal żmien jissostitwixxuhom;

(iii) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru uffiċjali mitejn wiehed u sittin (261) gia bin-numru mitejn wieħed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Ħaż-Żabbar fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(iv) Jordna u jikkundanna lill-intimata Mary Carmen sive Marlene Casha tibda thallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

(v) Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.

Bl-ispejjeż tal-preżenti kif ukoll dawk tal-Ittra Uffiċjali Nru. 2141/2021 (Dok.F) u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti inkluż dik ta' natura Kostituzzjonali.

Ra illi l-Awtorita tad-djar bhala intervenuta fil-kawza preżentaw risposta fejn esponiet hekk:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

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 id-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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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

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

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra illi l-intimata preżentat risposta fejn eccepiet hekk:

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, fl-ewwel lok, l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess u fit-tieni lok, rigward it-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn ir-rikorrenti

qiegħdin jitolbu li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

(i) Illi l-esponenti hija pensjonanta u m'għandhux akkomodazzjoni alternattiva;

(ii) Illi tenut kont l-età avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitata li għandha, l-awment li qed jintalab se joħloq piż sproporjonat fuq l-esponenti;

(iii) Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord għandu jieħu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-atturi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet l-esponenti umilment titlob li dan l-Bord jichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra li fis-seduta tat-30 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 Marie Louise Caruana Galea u Kylie Ann Borg Marks biex jivvalutaw il-fond mertu tal-proceduri.[1]

[1] Fol. 31 tal-process.

Ra l-affidavit tar-rikorrenti a fol 40 tal-process fejn jasserixxi it-titolu tieghu fuq il-fond u jiddikjara li l-intimata hija resienti hemm u li bhal issa qed thalless Ewro 552.20 kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Ra l-affidavit tal-intimata a fol 43 tal-process fejn taccetta li hija tirrisjedi fil-fond , ossija 261, Triq is-Santwarju Zabbar u tghid li huija mara anzjana ta' 'l fuq minn sebghin (70) sena. Tishaq ukoll li matul iz-zmien hija ghamlet hafna benefikati fil-fond.

Ra r-rapport tal-periti teknici a fol. 45 sa 55 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fit-3 ta' Marzu 2022. Il-periti ddikjaraw li il-fond huwa townhouse fuq zewg sulari li jiehu id-dawl minn zewg toroq. Il-fond jinsab nadif hafna u fi stat tajjeb ta' manuntenzjoni kif ukoll jinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana u ghalhekk b' potenzjal limitat ferm. Il-fond gie ivvalutat mija u tmenin elf Ewro (Ewro 180,000).

Ra li fl-1 ta' Novembru 2022 gieipprezentat it-test tal-mezzi tal-intimata.

Ra li waqt is-seduta tas-17 ta' Jannar 2023 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.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li huwa l-unika propjetarju tal-fond minn mitejn wiehed u sittin (261) gja bin-numru mitejn u wiehed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar. Jidher li ma hemmx kontestatzzjoni fuq dan u ir-rikorrenti ipprova dokumentazzjoni ampja biex jasserixxi it-titolu tieghu. B' hekk il-Bord ha jiehu dan bhala stat ta' fatt fid-deliberazzjonijiet tieghi. L-inkwlin jaccetta li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Skond ir-rikorrenti l-intimat qed ihallas kera baxxa ossija hames mija u disa' u hamsin Ewro u ghoxrin centezmu kull sitt xhur (Ewro 559.20c).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa mija u tmenin elf Ewro (Ewro 180,000). L-istess periti stqarrej li il-fond jinsab fi stat ta' manutenzjoni tajba hafna.

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-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-

ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvaka mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tieghu ghal awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilin jaqa’ fil-parametri tat-test tal-mezzi. Altermenti qed jitlob il-hall mill-kirja u l-izgumbrament tal-intimata minn mitejn wiehed u sittin (261) gja bin-numru mitejn u wiehed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar. It-titolu tar-rikorrenti hu ampjament dokumentat permezz tat-testment unica carata data 2 ta’ Marzu 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, il-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza data 21 ta’ April 1989 kif ukoll kuntratt iehor pubbliku fl-istes atti tan-Nutar Dottor John Bisazza datat 25 ta‘ Mejju 2000 u finalment b‘ kuntratt pubbliku iehor fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia datat 13 ta‘ Lulju 2000.

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-intimata fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ hija ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn 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 trid jipprova li il-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma hemm l-ebda kontestazzjoni mill-intimat. Barra minn hekk ir-rikorrenti ipprezenta dokumentazzjoni ampja relattiva ghall-provenjenza tal-fond.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li l-intimata hija perseuna ta' 'l fuq minn sebghin (70) sena. Minn-naha l-ohra ir-rikorrenti ghandu 'l fuq minn tmenin (80) sena. Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' l-intimata Casha huwa ta' circa Ewro xxxxx fix-xahar u gej mill-pensjoni tal-irtirar. Hija ghandha ukoll li beneficcji minimi ohra matul is-sena. B' kollox id-dhul ghas-sena 2020 kien ta' Ewro xxxxx. Dan id-dhul kien konsistenti fl-ahhar hames (5) snin.

Jidher li fil-kont uniku bankarju taghha mal-HSBC (Malta) plc li jgib in-numru xxxxxx huwa ghandu kapital modest hafna li lejn l-ahhar tal-2020 kien ilahhaq biss circa xxxx Ewro (xxxxx Ewro).

Ghaldaqstant, l-intimata Casha 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-intimat, 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 Casha 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 mitejn wiehed u sittin (261) gja bin-numru mitejn u wiehed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar hu ta’ Ewro 180,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat abitabbli **tajjeb hafna. Ghalhekk, jaghmel prova tajba ghal dak dikjarat mill-intimata li matul is-snin hija ghamlet benefikati fil-fond.** Dan ma giex lanqas kontradett mir-rikorrenti.

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.*’[2]

Il-Bord iqis illi s-sid waqt il-proceduri ma weriex u ma ippruvax li l-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta’ kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu quddiemu il-Bord pero’ f’dan il-kaz wiehed ma

[2] 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.

jistax lanqas jaghlaq ghajneh ghall-fatt li r-rikorrenti ghandu eta’ aktar avvanzata mill-intimata.

Minn naha l-ohra l-intimata jidher li ghandha limitazzjoni finanzjarji u qed tghix b’dak li taqla’ mis-servizzi socjali. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti. Il-Bord iqis ukoll li tenut tal-fatti speci tal-kaz u l-kundizzjoni finanzjarja prekarja tal-intimata l-ammont ta‘ kera li kienet qed tithallas qabel saret il-kawza, ossija Ewro 1,118.40 fis-sena, maqsuma f’ zewg pagamenti ta’ Ewro 559.20 kull sitt (6) xhur ma‘ tantx jista‘ jigi kunsidrat bhala kera irrizorja.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli il-kera b‘1.8% fis-sena b’ effett mit- 28 ta‘ Marzu 2023, jigifieri ghal Ewro 3,240 fis-sena.

Decide:

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

1. Jiddikjara u jiddecidi li l-intimata Mary Carmen sive Marlene Casha hija inkwilina tal-fond mitejn wiehed u sittin (261) gja bin-numru mitejn u wiehed u tmenin (281), Triq is-Santwarju, Haz-Zabbar ai termini tal-Att XXII tal-1979 li kien originarjament koncess taht titolu ta‘ subenfitewsi temporanju;

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba;

3. Jilqa' it-tielet tlaba u jgholli l-kera ghal 1.8%, ossija il-kera ghandha tizdied ghal Ewro 3,240 mit-28 ta' Marzu billi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, bl-ewwel pagament ta' Ewro 1,725 isir fit- 28 ta' Marzu 2023 filwaqt li il-pagament l-iehor isir fl-28 ta' Settembru 2023 u jibqa' hekk jigi imhallas f'Marzu u Settembru ta' kull sena;

4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta;

5. Jichad il-hames talba kif dedotta ghar-ragunijiet spjegati aktar 'l fuq.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.