BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 198/18MV

Giovanna sive Jennifer Casha (K.I. 337764M)

(28, Fl 5, Triq Sir Patrick Stuart, Il-Gzira)

Vs

Raymond Fenech (K.I. 121855M)

Fl 1, 131, Triq ir-Rebha, Il-Gzira.

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Giovanna sive Jennifer Casha (K.I. 337764M) datat 15 ta' Novembru 2018 fejn ippremettiet u talbet:

1

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

Ra n-nota tal-Awtorita' tad-Djar a fol 10 tal-process fejn esponiet li:

[1] A folio 1 tal-process.
[2] A folio 4 tal-process.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f' din ikl-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, allura ukoll l-AWtorita' tad-Djar ghandha dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala amicus curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwlin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta' imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi iggwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any other disproportionate burden particular to the landlord and it any determine that may increase in rent shall be gradual.

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

Ra r-risposta ta' Raymond Fenech (K.I. 121855M) a folio 18 tal-process fejn eccepixxa li:

Illi qabel xejn ir-rikorrenti ghandha tipprova li ghandha tgawdi minn titolu tajjeb tal-propjeta' fuq il-fond okkupat b' kiri mill-esponent u mertu ta' din ikl-kawza;

Illi l-esponenti ilu f' dan il-fond sa minn-14 ta' Frar 1991 u peress li jissodisfa l-kondizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, huwa kiseb il-jedd li jokkupa l-fond de quo b' kera minghand il-padrun dirett u dan effettivament jaghti titolu tajjeb lill-esponenti;

Illi in kwantu ghat-tieni talba, ossija li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-espnenti, l-istess esponenti jirrimettu ruhu purche' li jigu osservati skrupolozmanet id-dettami tal-ligi ghat-twettieq tal-verifika u gahll-protezzjoni tal-informazzjoni privat dwaru;

Illi jigi sottomess li l-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-LIgijiet ta' Malta jistabilixxi li jekk il-kondizzjonijiet hemm elenkati jigu sodisfatti, il-Bord jista' jordna li l-kera tigi reveduta sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond de quo kif kien fl-1 ta' Jannar 2018 (peress li ir-rikors odjern gie sottomess f' Dicembru 2018). Illi effettivament il-figura ta' 2% hija il-massimu li l-Bord jista' jirrevedi l-kera u allura jsegwi li ir-revizjoni tal-kirja ghandha ssir f' qafas li jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-espnenti, kif jirrizulta mill-Artikolu 12B(6) tal-istess Kap. 158 u li allura l-awment tal-kera jkun ta' inqas mill-massimu ta' 2% kif stabilit legalment;

Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2019 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 Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra n-nota tar-rikorrenti Giovanna sive Jennifer Casha fejn esebiet id-dokumentazzjoni relattiva mitluba mill-intimat dwar it-titolu fuq il-fond de quo.[4]

Ra t-test tal-mezzi pprezentat mill-intimat a folio 69 u 70 tal-process fejn jiddikjara dhul ghas-sena 2018 ta' Ewro 12,708.39 kif ukoll li ghandu kont bankarju wiehed mal-HSBC (Malta) plc li fih ghandu ftit aktar minn mitejn (200) Ewro.[5] Jiddikjara ukoll li ghandu vettura li tiswa madwar erba' mija u hamsin Ewro (Ewro 450)[6].

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 311 sa 315 tal-process fejn iddikjaraw illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija appartament, internament numerat wiehed (1) formanti parti minn korp numerat mija wiehed u tletin (131) fi Triq ir-Rebh gia Victory Street Gzira gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000), li jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ghandu 'l fuq minn sittin (60) sena. Ghandu ukoll is-servizzi tad-dawl u ilma.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

[3] A folio 19- 21 tal-process.
[4] A folio 22 sa 68 tal-process.
[5] Kont bin-numru 039-xxxxxxx-050. Dan isarraf ghall-introjtu ta' ftit anas minn elf Ewro fix-xahar.
[6] Test tal-mezzi gie igguramentat fit-12 ta' Novembru 2019. A folio 79 tal-process.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti hija propjetarja tal-fond, ossija appartament internament numerat wiehed (1) formanti parti minn korp numerat mija wiehed u tletin (131) fi Triq ir-Rebh gia Victory Street Gzira. Dan gie koncess lill-intimat permezz ta' kuntratt datat erbatax ta' Frar tas-sena elf disgha mija u wiehed u disghin (14.02.1991) versu cens annwu u temporanju ta' mija u erbgha u erbghin Lira Maltin (Lm144.00) pagabbli kull tlett xhur (3) in anticipu. Prezentament l-intimat qed ihallas sitt mija u tnejn u sebghin Ewro (Ewro 672) kull tlett xhur. Dawn il-fatt ma jidhirx li huma ikkontestati u permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed titlob awment fil-kera.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu l-akkwist tal-propjeta' ossija appartament internament numerat wiehed (1) formanti parti minn korp numerat mija wiehed u tletin (131) fi Triq ir-Rebh gia Victory Street Gzira. Dawn id-dokumenti jikkonsistu:

1. fl-att ta’ akkwist tan-nanniet tar-rikorrenti ossija Giuseppe u Giovanna Ciantar tal-21 ta’ Jannar 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor Oscar Azzopardi fejn akkwistaw porzjon art li minnha zviluppaw l-istess blokk fejn illum jinsab l-appartament de quo.

2. Att ta’ donazzjoni li saret mill-istess nanniet tar-rikorrenti lil bintom Maria Ciantar xebba u li tigi iz-zija tal-istess rikorrenti tal-21 ta’ Jannar 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba li permezz tieghu ghadda nofs indiviz tal-appartament in ezami lill-istess Maria Ciantar.

3. Testment li permezz tieghu Maria Ciantar irceviet ir-rimanenti tal-istess apartament minn ommha, testament fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tal-15 ta’ Marzu 1957 u b’ hekk Maria Ciantar giet is-sid assoluta tal-istess propjeta’

4. Testment fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tat-28 ta’ Novembru 1976 fejn id-defunta Maria Ciantar halliet l-istess appartament lir-rikorrenti.

5. Cedola ta’ depositu u fidi ta’ cens minn-naha tar-rikorrenti[7].

Minn naha taghha l-Awtorita’ tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga‘ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

[7] A folio 22 tal-process.

Minn-naha tieghu l-intimat ikkonferma it-test tal-mezzi u x-xhieda prodotti mir-rikorrenti fis-sustanza kollha u assoluta taghhom jikkonfermaw il-ftit assi li ghandu l-intimat.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrent irid jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed tallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Raymond Fenech 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 Fenech,

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-intimat Raymond Fenech li jabita fil-fond ma jeccedux 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 l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija appartament, internament numerat wiehed (1) formanti parti minn korp numerat mija wiehed u tletin (131) fi Triq ir-Rebh gia Victory Street Gzira gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fl-ammont ta' mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000), jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ghandu 'l fuq minn sittin (60) sena. Ghandu ukoll is-servizzi tad-dawl u ilma.

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 altrimeti 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 iqis li s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx jew ippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li huwa l-kaz mill-atti processwali li ghandu quddiemu l-Bord.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li mill-provi li ghandu quddiemu l-Bord l-intimat jghix xi hajja ta' lussu jew li ipprofitta u stana matul iz-zmien mill-kirja baxxa. Ghal kuntrarju jidher li l-intimat ghandu pensjoni baxxa u ma ghandux kapital fis-sistema finanzjarja lokali. Dunque il-likwidita' finanzjarja tieghu hija baxxa hafna u dak li jaqla' tista' tghid li jikkonsmah biex jghix.

[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, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera mid-data tas-sentenza ghal massimu konsentit mill-ligi ta‘ 2% u dan tenut ukoll ghall-fatt li l-kawza infethet f‘Novembru 2018.

Decide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Raymond Fenech huwa l-inkwlin tal-fond, ossija appartament, internament numerat wiehed (1) formanti parti minn korp numerat mija wiehed u tletin (131) fi Triq ir-Rebh gia Victory Street Gzira; u

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba;

3. Jilqa’ t-tielet talba u jordna li l-inkwilin Raymond Fenech jibda’ jhallas kera ta’ Ewro 2,900 mid-09 ta’ Mejju 2023, b’dana illi din il-kera ghandha tithallas f’zewg pagamenti ta’ Ewro 1,450 kull wiehed pagabbli wiehed fid-09 ta’ Mejju ta’ kull sena u l-iehor fid-9 ta’ Novembru ta’ kull sena u hekk l-kera tibqa’ tithallas kull sena sussegwenti.

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

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

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur.