BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 768/2021 LC

George Parnis
(K.I. 655044M)

vs

Josephine sive Joyce Pace
(K.I. 918847M)

Awtorità tad-Djar

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' George Parnis (K.I. 655044M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine sive Joyce Pace hija l-inkwilina tal-fond "Speranza", Triq K. Mifsud, Pieta ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Josephine sive Joyce Pace li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien

għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Josephine sive Joyce Pace bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Margaret Ciantar fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **"Speranza", Triq K. Mifsud, Pieta**, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata **Josephine sive Joyce Pace** ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tiġi ordnata tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021.

IV. Jordna f'każ illi l-intimata **Josephine sive Joyce Pace** ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-iżgumbrament tal-istess intimata **Josephine sive Joyce Pace** mill-fond **"Speranza", Triq K. Mifsud, Pieta** fi żmien sentejn mil-lum.

V. Jiddikjara li l-garage bl-isem **"Tama", Triq K. Mifsud, Pieta,** huwa okkupat mingħajr titolu ta' kera kif kien ġie stabbilit fis-sentenza kostituzzjonali imsemmija fil-paragrafi preċedenti u jordna li l-Intimata Josephine sive Joyce Pace tivvaka mill-imsemmi garage, entro terminu qasir u perentorju li tispula dan l-Onorabbli Bord stess.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-Intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-Rikorrent u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' tiġi talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Josephine sive Joyce Pace tat-13 ta' Mejju 2022, fejn tgħid li li:

Illi l-intimata Josephine sive Joyce Pace topponi għat-talba tar-rikorrenti stante illi hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi l-intimata m'għandiex il-mezzi sabiex iħallas awment fil-kera peress li huwa jgħix bil-pensjoni tar-romol u l-introjtu tiegħu ma jeċċedix 700 fix-xahar.

Illi meta dan il-fond inkera lill-intimati kien f'qagħda oħra u ilha tgħix hemm għal dawn l-aħħar ħamsin sena...

Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża nhar is-7 ta' Mejju, 2021 il-Qorti hija ngħatat id-dritt li tkompli tirrisjedi f'dan il-fond iżda l-Qorti .

Illi l-garaxx imsemmi fit-talba ma kienx imsemmi fis-sentenza u l-istess garaxx huwa strutturalment parti integrali tad-dar tant illi l-*meter* tad-dawl u elettriku huwa l-istess tal-kumplament tad-dar.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, skont il-fatti suesposti u kif se jirriżulta mill-provi, it-talba pretiża m’għandhiex tiġi milqugħa iżda fi kwalunkwe każ l-intimata tirrimetti ruħha għas-savju ġudizzju ta’ dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tad-9 ta’ Novembru 2021, l-intimata wettqet it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Godfrey Vella u l-Perit David Anastasi, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi Illi r-rikorrent akkwista l-fond de quo permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit fis-17 ta' Marzu 1986, mill-poter tal-ġenituri tiegħu il-mejtin Carmelo u Giovanna Parnis.

Illi permezz tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit fil-5 ta' Marzu 1977, missier ir-rikorrenti ikkonċeda l-fond urban u garage taħtu, bla numri uffiċjali bl-isem "Speranza" u "Tama" rispettivament fi Triq K. Mifsud, Pietà lir-raġel tal-intimata, il-mejjet Anthony Pace u lill-istess intimata b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal 24 sena dekorribbli minn dakinhar tal-kuntratt u dan versu ċ-ċens ta' €326.11 (dak iż-żmien LM140) fis-sena. Illi mat-tmien ta' din il-konċessjoni subemfitewtika temporanja, l-intimata u r-raġel tagħha baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan b'kera doppja, kif xehdet l-istess intimata f'dawn il-proċeduri.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta' dan il-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine sive Joyce Pace kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Josephine sive Joyce Pace ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi fir-raba talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob lil dan il-Bord jiddikjara illi l-intimata qed tokkupa l-garage bl-isem ta' "Tama" mingħajr titolu ta' kera, kif ġie stabbilit mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), fis-sentenza tagħha fl-ismijiet George Parnis vs L-Avukat Ġenerali et, deċiża fis-7 ta' Mejju 2021, (Rik Kost. Nru 25/2018 MH).

Illi fil-premessi tiegħu, ir-rikorrenti jistqarr illi f'din l-imsemmija sentenza, instab li l-garage bl-isem "Tama" ma kellux il-protezzjoni tal-liġi dwar il-kirjiet peress li ma kellux it-titolu ta' subemfitewsi konvertit f'wieħed ta' kera, u b'hekk, skontu, l-intimata qed tokkupa l-garage mingħajr titolu, barra li m'hijiex qed tagħmel użu minnu.

Illi minn qari tas-sentenza msemmija, madanakollu, ma jirriżultax li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha ddikjarat, fid-deċide tagħha, li l-imsemmi garage ma jgawdix il-protezzjoni tal-liġi. Li għamlet dik il-Qorti huwa li għall-finijiet tat-

talbiet hemm postulati, ma ħaditx konjizzjoni tal-garage *de quo* u dan abbażi ta' dak li ntqal fis-sentenza **Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali et** deċiż fid-19 t'Ottubru 2017 fejn jingħad illi *"meta fl-art. 12(2) il-liġi tgħid illi, fi tmiem l-enfitewsi, "l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera", dak il-jedd tagħtih dwar id-dar, i.e. dik il-parti mill-bini maħsuba għar-residenza, u mhux għall-bini kollu, ukoll jekk imniffed mad-dar.*"

Illi fil-fehma tal-Bord, il-posizzjoni adottata mill-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, ma tfissirx awtomatikament li l-Bord jista' jgħaddi sabiex jordna l-iżgombru tal-intimata mill-garage soġġett għal dawn il-proċeduri. Kienet tkun differenti s-sitwazzjoni li kieku l-Qorti ddikjarat, imqar obiter, illi l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-garage.

Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi qabel mal-Bord jilqa', jew jiċħad, il-ħames talba tar-rikorrenti, irid jiġi eżaminat jekk l-intimata għandhiex xi titolu derivanti minn kondizzjonijiet jew ċirkostanzi oħrajn, liema eżami jeħtieġ studju approfondit tal-mertu rigwardanti l-imsemmi garage.

Illi dawn il-proċeduri huma arġinati fuq l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jistabbilixxi proċedura speċifika *ad hoc* fejn sid il-kera jista' jitlob l-awment fil-kera jekk l-inkwilin jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi. Huwa biss fl-eventwalità li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tat-Test tal-Mezzi li l-Bord jista' jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin taħt id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi hija l-fehma tal-Bord li bit-talba mressqa fil-ħames talba tiegħu, ir-rikorrenti qiegħed tiżnatura l-proċedura speċifika *ad hoc* maħsuba u stabbilita fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant, il-Bord ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames talba rikorrenti.

Ikkonsidra:

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terraced house residenzjali mibnija fuq tliet sulari, parti minnha sovraposta għal propjetà ta' terzi. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, kif inhu preżentement kif ukoll il-postenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021 jekwivali għal erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas*

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tmint' elef u erba' mitt ewro (€8,400) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Josephine sive Joyce Pace hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond "Speranza", Triq K. Mifsud, Pietà;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond "Speranza", Triq K. Mifsud, Pietà għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine sive Joyce Pace għal-ammont ta' tmint' elef u erba' mitt ewro (€8,400) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-

modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ħames talba;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur