Il-Bord li Jirregola l-Kera

Chairman Magistrat Dottor Simone Grech

Rikors Numru 242/18 SG

Alessandra armla minn Noel Radmilli

Vs

Marion armla minn Lino Pace Bonello
U
Awtorita tad-Djar bħala 'amicus curiae'

Illum, 6 ta' Lulju, 2020

Il-Bord

Ra r-Rikors ta' Alessandra Radmilli ppreżentat fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2019 li permezz tiegħu esponiet bir-rispett:

i. Illi ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond Lily, 47 Triq Wilga Paceville, San Giljan li hija akkwistat minghand il-mejjet missierha l-Avukat Dottor Antonio Pace b'kuntratt ta' divizjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo li kopja tieghu huwa hawn anness u mmmarkat bhala Dokument A.

ii. Illi b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien ikkonceda b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal- 21 sena l-fond "Lily", 47 Triq Wilga, Paceville, San Giljan lil Anton Felice versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 60 fis-sena.

iii. Illi b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis hawn anness u mmarkat bhala Dokument C l-imsemmi Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-koncessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-armla tieghu hija l-intimata f'din il-kawza cioe Marion Pace Bonello.

iv. Illi din il-koncessjoni emfitwetika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' April 1984.

v. Illi din il-koncessjoni emfitwetika temporanja skadiet fit-22 ta' April 1984 u a tenur tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija Artikolu 12(2)(b)(i) il-konvenuta Marion Pace Bonello u zewgha Lino Pace Bonello kellhom id-dritt jikkonvertu b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun ghadha kemm spiccat b'kera li jkun daqs cens annwu u temporanju li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-emfitewsi mizjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux izjed minn dak ic-cens li kien jithallas lill-antekawza tal-attrici li jirrapprezenta bi proporzjon ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied gie stabbilit l-ahhar u hekk jerga jizdied kull 15 il-sena sussegwenti sakemm tibqa l-kirja favur l-istess konvenuti u/jew favur minn ghandu d-dritt jiret il-kirja a tenur ta' l-istess ligi.

vi. Illi ghalhekk fit-23 ta' April 1984 ic-cens annwu u temporanju li kien jithallas lil Avukat Dottor Antonio Pace bir-rata ta' LM60 fis-sena zdied ghal LM120 fis-sena u baqa jithallas sat-22 ta' Apil 1999 wara liema perjodu l-intimata Marion Pace Bonello bdeiet thallas il-kera bir-rata ta' LM158 fis-sena ossija €368.04c fis-sena u dan sat-22 ta' April 2013. Mit-23 ta' April 2013 sat-22 ta' April 2016 l-intimata bdiet thallas il-kera bir-rata ta' € 391.80c fis-sena u mit-23 ta' April 2016 hija bdiet thallas bir-rata ta' € 411.40c a tenur tal-Att X tat-2009.

vii. Illi r-rikorrenti thoss illi hija qeghda tigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha u li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma sproporzjonati ghall-ghanijiet ta' l-istess ligi.

viii. Illi l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-ligi imma ferm aktar. Inoltre, giet imposta fuq l-attrici ir-relazzjoni gdida mal-inkwilna stante illi dan kellu jigi mgedded minn hmistax-il sena ghal hmistax-il sena, oltre li mhemmx rimedju effetiv biex tiehu lura l-pussess tal-fond jekk perezempju ghandha bzonn il-fond ghal uzu personali taghha. L-anqas ma jezistu s-salvagwardji procedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanc bejn l-interessi tal-kerreja u dawk tas-sid u hija remota ferm il-possibilta' li l-kerreja tittermina l-kirja volontarjament.

ix. Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument D hawn anness u ghalhekk l-unika salvagwardja ghas-sidien skond il-ligijiet vigenti biex il-fond ma jigix rekwizizzjonat kien li jidhlu f'koncessjoni ta' emfitewsi temporanja biex b'hekk il-proprjeta' ma tigix mehuda lilha b'mod sforzat mill-awtoritajiet.

x. Illi ghalhekk l-unika mod kif l-antekawza tar-rikorrenti seta' jipprotegi l-proprjeta' tieghu mir-rekwizizzjoni u minn tehid sfurzat kien billi jikkoncedi l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanja bil-prospettiva illi fit-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika temporanja, l-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tieghu.

xi. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-'fair rent' u missier r-rikorrenti, il-mejjet Avukat Dottor Antonio Pace kien iddecieda illi jaghti l-fond b' titolu ta' koncessjoni emfitewtika temporanja sabiex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw.

xii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) rikors nru 4/2017 RGM fl-ismijiet "Alessandra Radmilli vs Avukat et" tablet dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimata Pace Bonello d-dritt li tibqa tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

xiii. Illi fil-kawza surreferita rikors nru 4/2017 RGM fl-ismijiet premessi li tinsab pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u hija differita ghas-smiegh ghas-seduta tal-14 ta' Frar 2019 ghall-kontinwazzjoni tal-provi tal-intimati, il-Qorti hatret Perit Tekniku lill-Perit Arkitett Godwin Abela sabiex jaghmel stima tal-proprjeta' u tal-valur lokatizzju taghha mill-1984 sal-lum.

xiv. Illi kopja tal-imsemmi rapport tal-Perit Godwin Abela qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument E", minn fejn jirrizluta illi l-valur tal-fond in kwistjoni fuq is-suq hieles huiwa ta €450,000 filwaqt illi l-valur lokatizju attwali tal-istess fond huwa €21,375 fis-sena.

xv. Illi nel frattemp, u minghajr pregudizzju ghall-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet fuq premessi, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandha dritt titolbu li l-kera tal-fond in kwistjoni tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li titlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) illi dawn it-tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 ukoll jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

xvi. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Pace Bonello skont ir-regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilna Pace Bonello bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Pace Bonello fil-31 ta' Dicembru 2017.

xvii. Illi jekk l-inkwilna intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimata Pace Bonello zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienent tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €411.40c x 2 = €822.80c fis-sena.

GHALDAQSTANT, JGHIDU L-INTIMATI JEW MIN MINNHOM, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NECESSARJA U OPPORTUNA, U GHAR-RAGUNIJIET PREMESSI, GHALHIEX DAN L-ONORABBLI BORD M' GHANDUX:-

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Marion armla minn Lino Pace Bonello (KI 650438M) hija l-inkwilna tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville ai termin tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal-21 sena b'kuntratt tat-23 ta' April 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, Dokument B, lil Anton Felice versu c-cens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena, u sussegwentament l-istess Anton Felice b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis Dokument C, ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-koncessjoni emfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-armla tieghu hija l-intimata f'din il-kawza cioe Marion Pace Bonello.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilna Pace Bonello li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Pace Bonello bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Pace Bonello fil-31 ta' Dicembru 2017.

III. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi peremessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m' ghandiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimata Pace Bonello ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament , tal-intimata Pace Bonello mill-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, fi zmien qasir u perentorju stabillit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq riferita rikors nru. 4/2017 RGM ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar bħala amicus curiae ppreżentata fit-tmintax (18) ta' Jannar 2019 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

Illi l-attur irid qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikat f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-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-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valura tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat 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 disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

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

Ra r-risposta tal-intimata Marion Pace Bonello ppreżentata fl-erbatax (14) ta' Frar 2019 li permezz tagħha esponiet bir-rispett:

1.Illi preliminarjament bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet segwenti u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-eccipjenti qieghda tinvoka l-applikazzjoni tal-Artikolu 792 et seq. tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, ossia l-eccezzjoni ta' lis alibi pendens,u dan billi l-jedd o meno tal-eccipjenti li tkompli tokkupa l-fond de quo agitur taht titolu ta' l-okazzjoni hija materja li qieghda tigi trattata fil-proceduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti

Civili (Sede Kostituzzjonali) (Rik Nru. 4/2017 RGM) fl-ismijiet 'Alessandra Radmilli v Avukat Generali et';

1.1.Illi dan tant hu minnu li fl-imsemmija proceduri, u senjatament permezz tat-tieni talba tal-attrici Alessandra Radmilli fir-rikors promotur relattiv ghal dawk il-proceduri, ir-rikorrenti qeghda titlob inter alia l-izgumbrament tal-prezenti eccipjenti mill-fond in dizamina;
1.2. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax tfittex li tinghata rimedju kostituzzjonali konsistenti inter alia fl-izgumbrament tal-eccipjenti fil-proceduri suriferiti filwaqt li kontestwalment u permezz tal-prezenti azzjoni (u tabilhaqq permezz tal-ewwel talba tagħha) titlob il-konferma tat-titolu tal-inkwilinat sabiex tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018, b' dan li tali pożizzjoni hija ġuridikament inammissibli u konfliġġenti anki tenut kont tal-massima electa una via non datur recurses ad alteram u għaldaqstant qabel ma' jitkompla s-smiegħ tal-kawża odjerna għanda qabel xejn tirtira l-proċeduti kostituzzjonali fuq imsemmija fl-intier tagħhom jew tal-inqas tirtira dawk it-talbiet li jolqtu direttament lir-rispondenti odjerna u senjatament it-tieni talba dedotta fir-rikors promotur li bih inbdew l-imsemmija proċeduri kostituzzjonali li permezz tagħha qed jiġi mitlub l-iżgumbrament tar-rispondenti mill-fond de quo agitur.

2.Illi preliminarjament bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, dawk segwenti u dawk li jistghu jigu mqanqla fil-kors tal-proceduri, l-azzjoni odjerna hija wkoll intempestiva stante li in kwantu l-prezenti proceduri huma permessi fuq il-jedd tal-eccipjenti li tkompli tiddetjeni l-fond taht titolu ta' lokazzjoni, ma hux konsentit li l-prezenti azzjoni titressaq minghajr pregudizzju ghall-azzjoni kostituzzjonali suriferia, hekk kif tippretendi r-rikorrenti.
2.1 Illi dan qieghed jinghad billi, fit-talbiet prezentement promossi, ir-rikorrenti stess tishaq li tali talbiet qeghdin isiru "minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq referita rikors nru. 4/2017RGM ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn". Min dan isegwi li r-rikorrenti tippretendi li l-prezenti talbiet huma allura anki minghajr pregudizzju ghat-talba ghal –izgumbrament maghmula fil-kawza kostituzzjonali u unikament premessa fuq l-antikostituzzjonalita tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta – bl-operat ta' liema l-esponenti tiddetjeni l-fond taht titolu ta' lokazzjoni. Illi huwa rrizorju li r-rikorrenti tippretendi li tista' tipprevalixxi ruhha mill-azzjoni odjerna filwaqt li zzomm ferma inter alia t-talba ghall-izgumbrament fi proceduri kostituzzjonali, b'dan li ghalhekk l-intavolar tal-prezenti azzjoni sar b'mod intempestiv;

3. Illi fil-mertu izda dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, ir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghha l-eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo agitur bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan il-kera (salv ghall-ahhar skadenzi li gew ingustament rifjutati)

dejjem thalset puntwalment u regolarment, inkluz iz-zjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili li kienu gew mitluba specifikatament mir-rikorrenti nnifisha, anki fuq talba tal-istess rikorrenti;

4.Illi ghalhekk gjaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiet lill-eccipjenti bhala detentrici ta' titolu validu ta' kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghandha d-dritt li tkompli titlob l-awment tal-kera skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga ghamlet u kif diga effetivament sar;

5.Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eccipjenti tishaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) kif bazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija mara anzjana li tghix biss bil-pensjoni u m'ghandha ebda propjeta' immobbli taghha;
5.1. Illi ghalhekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecie jiehu in konsiderazzjoni tal-eta avvanzata tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghha hija l-pensjoni tal-eta;
5.2.Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlet benefikati estensivi fil-fond lokat u dan filwaqt li r-rikorrenti hija benestanta li tghix mid-dhul estensiv ta' numru ta' kirjiet ta' diversi mmobbli oltre ghal dhul u introjtu iehor, b'dan li m'ghandux jinholoq piz sporporzjonat ghall-eccipjenti;
5.3.Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mill-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6.Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezjonijiet l-ohra, il-valutazzjoni maghmula mill-Perit Tekniku, il-Perit Arkitett Godwin Abela, fil-kuntest tal-proceduri kostituzzjonali suriferiti u mehmuza mar-rikors promotur bhala 'Dokument E'. Ma jikkostitwixxix prova tal-valur lokatizzju tal-fond de quo hekk kif irid l-Att XXVII tal-2018, u dan billi tali valutazzjoni ma tittrattax il-valur liberu u frnak tas-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha gie pprezentat ir-rikors odjern, oltre li tali valutazzjoni hija kontestatissima ghaliex hija bil-wisq eccessiva u ezagerata tant li valutazzjoni maghmula minn perit tekniku iehor nominat mill-Qorti fi proceduri ohra kostituzzjonali (Perit Mario Cassar) ta' fond adjacenti ghal dak mertu tal-kawza

odjerna li pero huwa ferma u ferma ikbar minnu kienet sostanzjalment izjed baxxa mill-valutazzjoni ezageratissima maghmula mill-Perit Godwin Abela u prezentata bhala Dok. 'E' mar-rikors promotur;

7.Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti tehtieg li tipprova bi prova tajbin u idoeji, in virtu tal-Art.558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnha in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluz it-titolu minnha vantat;

8.Illi assolutament minghajr ebda preguizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jigu milqugha l-ewwel tliet talbiet, in tota jew in parte, it-tnieni branka tat-tielet talba (u cioe' fejn dan l-Onorabbli Bord instalab li f'kaz li l-eccipjenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat oltre l-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni bil-mod deskritt fit-talba in dizamina) u r-raba' talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti wara hames snin mid-data tas-sentenza ghandhom jigu kompletament michuda ghaliex fir-realta' r-rispondenti, li tghix b'pensjoni zghira m'ghandha ebda propjeta' immobbli taghha, altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti.

9.Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, li hi minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-Ligi.....

Ra l-atti u d-dokumenti kollha eżebiti.

Ra s-sentenza mogħtija fis-16 ta' Settembru 2019, fejn l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni ġew miċħuda.

Kunsiderazzjonijiet

Irriżulta li permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo (fol 8 et seq), ir-rikorrenti akkwistat il-fond Lily, 47, Triq Wilga, Paceville, San Giljan. B'kuntratt tat-23 ta' April 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 24 et seq), Dottor Antonio Pace ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena dan il-fond lil Anton Felice versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' sittin Lira Maltija (Lm60) fis-sena. B' kuntratt tas-26 ta' Novembru 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis (fol 31 et seq), Anton

Felice ttrasferixxa r-rimanenti perjodu mill-konċessjoni enfitewsi temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-intimata hija l-armla tiegħu.

Irriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' April 1984, iżda a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimata baqgħet tokkupa din ir-residenza b'titolu ta' kera. Il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti ppruvat it-titlu tagħha fir-rigward ta' din il-proprjetà, kif ukoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni. Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa'.

Illi kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti bbażati fuq l-artikolu 12B tal-kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord qies ix-xhieda prodotta mill-intimata. Irriżulta li l-intimata hija mara ta' wieħed u tmenin (81) sena, u ma' għandhiex mezzi biex takkwista residenza alternattiva. Irriżulta li l-istess intimata tgħix unikament bil-pensjoni, u ma għandhiex introjtu jew assi oħra. L-assi li tirċievi mingħand id-Dipartiment tas-Sigurta Soċjali ġew ilkoll eżebiti, u juru li l-introjtu tal-intimata huwa limitat għall-ħlasijiet ta' pensjoni kontributorja u xi benefiċċji soċjali oħra. Mid-dokumenti eżebiti dwar kontijiet bankarji tal-intimata, irriżulta li d-depożiti li għandha f'isimha l-istess intimata, huwa ta' ammonti zgħar u insinifikanti. L-istess intimata wkoll ikkonfermat bil-ġurament tagħha, li ma tipposjedix investimenti jew strumenti finanzjarji oħra, kif ukoll lanqas ma tippossjedi xi proprjetà oħra immobbli. Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat minn iben l-intimata, Sandro Pace Bonello.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa dawn il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u> u l-**art. 12B(5)** tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu u ċioè, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit David Pace, li vvalutaw dan il-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar

2018, fis-somma ta' sitt mitt elf Ewro (€600,000) fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi) (fol 112 et seq). Il-Bord innota wkoll li l-Membri Teknici kkonstataw li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u huwa fi stat abitabbli.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli mit-23 ta' April 2016, kienet tammonta għal erba' mija u ħdax-il Ewro u erbgħin ċenteżmu (€411.40c) fis-sena. Ir-rikorrenti ssostni li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) billi dan lanqas m'hu se jkun biżżejjed fih innifsu. Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, tammonta ghal kera annwali ta' tnax-il elf Ewro (€12,000) fis-sena. Qabel, iżda ma' dan il-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi dwar jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-**art. 12B** tal-Kap. 158, jew għal somma anqas, dan il-Bord irid l-ewwel jikkonsidra l-oġġezzjonijiet li tqajjmu mill-intimata fir-rigward tal-valur raġġunt mill-Membri Teknici ta' dan il-Bord.

L-intimata tisħaq li l-valur mogħti huwa wieħed esagerat, u li jeżistu raġunijiet serji u gravi biżżejjed li jpoggu fid-dubju l-konklużjonijiet tal-Membri Teknici. L-intimata ppreżentat rapport ex parte mill-Perit Elena Borg Costanzi, li vvalutat l-proprjetà in kwistjoni fl-ammont ta' mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000) (rapport u affidavit eżebiti bħala Dok EBC1). L-istess rikorrenti nfisha għamlet referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, (fol 36 et seq) li ġie nkarigat jistma dan il-valur fil-proċeduri li ġew istitwiti mill-istess rikorrenti quddiem il-Prim' Awla fir-rigward ta' dan il-fond (u ċioè Rikors nru. 4/2017, fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Avukat Ġenerali et). F'dan ir-rapport, dan il-fond ġie valutat fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin elf Ewro (€450,000). L-istess intimata għamlet referenza wkoll għal kawża fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Ellul Joseph et (Rik Ġur 7/2017), fejn fond adjaċenti dak mertu ta' dawn il-proċeduri ġie stmat mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti f'valur anqas minn dak raġġunt mill-Perit Tekniku Godwin Abela. Skont l-intimata, il-fond mertu ta' dawk il-proċeduri, huwa ikbar mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri odjerni.

L-intimata nsistiet ukoll li l-membri teknici naqsu milli jikkonsidraw li l-proprjeta' in kwistjoni hija wahda skedata, hekk kif delinjat il-Perit Elena Borg Costanzi fir-rapport taghha. L-izvilupp li jista' jsir f' dan il-fond huwa wiehed limitat u ma jistax isir l-użu kummerċjali prospettat mill-Membri Teknici.

Il-Bord ħa konjizzjoni ta' dan kollu sottomess mill-intimata fir-rigward tal-valutazzjoni ta' dan il-fond in kwistjoni. Il-Bord qies ukoll il-provi li ressqet l-intimata fir-rigward ta' benefikati li saru minnha, kif ukoll il-manutenzjoni li saret fil-fond inkluż riparazzjonijiet ta' natura ordinarja u straordinarja.

Il-Bord iqies li ai termini tal-artikolu 23(3) tal-Kap 69, iċ-Chairperson tal-Bord huwa tenut li jadotta r-rapport tal-Membri Teknici tiegħu meta dawn ikunu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom. Il-Bord għalhekk, għandu jiddetermina l-każ skont dak li jiddisponu l-artikoli ravviżati, u sejjer jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu, il-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord. Madanakollu, il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh fil-konsiderazzjonijiet li ser jagħmel dwar l-awment fil-kera, dawn il-valuri raġġunti mill-Perit ex parte, ippreżentati mill-intimata, kif ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku, il-Perit Godwin Abela, liema rapport għamlet referenza għalih l-istess rikorrenti fir-rikors promotur.

Dwar b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera, il-Bord jagħmel referenza għall-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern, l-istess Bord għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej ; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Fil-każ odjern, irriżulta mill-provi prodotti, li r-rikorrenti kkonfermat li hija proprjetarja ta' għaxar proprjetajiet oħra, li tmienja minnhom huma mikrija b'kirjiet li saru wara s-sena 1995, u li hija bi ħsiebha tiżviluppa proprjetà oħra tagħha li tinsab adjaċenti għal dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-rikorrenti ma ressqitx provi oħra dwar iċ-ċirkostanzi tagħha, u

lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tagħha li fihom tista' titqies li qed ibati *'piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera'* fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158.

Il-Bord qies ukoll l-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrent li huwa pjuttost minimu; il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha; id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim' Awla fit-28 ta' Mejju 2019, (Rikors Nru. 4/2017), fejn ir-rikorrenti ġiet mogħtija kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000). Il-Bord żamm quddiem għajnejh l-età avvanzata tal-intimata li għandha 81 sena u l-mezzi ristretti tagħha. In fatti, il-Bord iqies li f'każ li l-kera tiġi awmentata fil-massimu permissibbli, il-kera tkun tikkostitwixxi l-maġġior parti tad-dħul annwali tal-intimata, bil-konsegwenza li l-istess intimata ma jibqalhiex fondi biex tixtri l-bżonnijiet ta' kuljum.

Il-Bord qies ukoll li f'ċerti ċirkostanzi, jista' jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar, kif ukoll li huwa diskrezzjoni tal-Bord b'liema perċentwal jiddeċiedi li jawmenta l-kera, kif ukoll jekk jordnax proċess ta' amortizzazzjoni.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ, il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża, għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sena u t-tieni sena li jibdew mill-iskadenza li jmiss, il-kera tiżdied bir-rata ta' 0.5%, u għaldaqstant, il-kera annwali togħla għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena. Għat-tielet sena u r-raba' sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 0.75%, u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena. Għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1%, u għaldaqstant, il-kera annwali togħla għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-

rikorrenti sa fejn kompatibbli ma’ dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, għandha tiżdied għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, b’effett mill-iskadenza li jmiss, u tibqa’ l-istess għal żmien sentejn. Għat-tielet sena u r-raba’ sena, il-kera tiżdied għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena, mentri għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied għal sitt elef Ewro (€6,000) fis-sena.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll, illi ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kap 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub art. (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f’din il-kawża.

Maġistrat Dr. Simone Grech LL.D.

Janet Calleja
Deputat Reġistratur