BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 26 ta' Lulju 2021

Rikors Numru 159/20

Dionysius u Grace konjugi Ciappara

Vs

Carmelo sive Charles u Mary konjugi Abela
Awtorità tad-Djar (*amicus curiae*)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Dionysius u Grace konjugi Ciappara fit-3 ta' Settembru 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *"Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola, li pprevenja lilhom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 30 ta' Diċembru 1996 fl-atti tan-Nutar Dr. Gerard Spiteri (ara "Tielet Porzjon" tal-kuntratt anness u mmarkat Dok. 'A');*

2. *Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech Trapani, omm l-esponent Dionisius Ciappara, Helen Ciappara, kkonċediet lill-intimati konjugi Abela b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin (21) sena l-fond in kwistjoni u dan versu s-subċens annwu temporanju ta' ħamsa u tmenin Liri Maltin (LM85, ekwivalenti għal €198) (ara Dok. 'B');*

3. *Illi din l-konċessjoni skadiet nhar id-9 ta' Novembru 2003, iżda peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom il-jedd li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju darba kull ħmistax-il (15) sena u dan ai termini tal-Att XXIII tal-1979;*

4. *Illi l-kirja li bdiet titħallas lill-esponenti kienet ta' tliet mija sitta u disgħin Ewro (€396) fis-sena. Din il-kera hi waħda rriżorja meta wieħed iqis il-fond in kwistjoni;*

5. *Illi l-esponenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. L-uniku kumpens li l-esponenti seta' jkollhom matul is-snin kien awment żgħir fil-kera li qatt ma setgħet taċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, u dan meta l-valur lokatizzju veru tal-fond kemm fil-passat u wisq aktar illum il-ġurnata, kien ferm iżjed minn kera annwali ta' €396;*

6. *Illi anke bl-emendi tal-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti billi ma jżommux il-proporzjon vis-à-vis id-dritt tas-sid li jirċievi kera ġusta għall-proprjetà tiegħu;*

7. *Illi in vista tal-premess, l-esponenti qegħdin kontestwalment jippreżentaw rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom fejn taw lill-intimati konjugi Abela d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia ai termini tal-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom;*

8. *Illi permezz tal-Att XXVII tal-2018, senjatament ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi l-esponenti qegħdin jeżerċitaw dan id-dritt strettament mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħhom, jekk ikun il-każ, li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant jitqiesu mingħajr effett;*

9. *Illi f'dan l-istadju dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta'*

Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati konjugi Abela bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Abela fil-31 ta' Diċembru 2019;

10. *Illi jekk l-intimati konjugi Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' ħames (5) snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ossia €792 fis-sena;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, jgħidu l-intimati jew min minnhom, previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara li l-intimati konjugi Abela huma inkwilini tal-fond 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena bis-subċens annwu temporanju ta' ħamsa u tmenin Liri Maltin (LM85, ekwivalenti għal €198) skont il-konċessjoni subenfitewtika temporanja tad-9 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Grech;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Abela li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruga taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati konjugi Abela bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Abela fil-31 ta' Diċembru 2019;*

3. *Jiddikjara li ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati konjugi Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati konjugi Abela jiġu permessi żmien ta' ħames (5) snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Jordna, f'każ li l-intimati konjugi Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess konjugi Abela mill-fond 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames (5) snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

Ra r-risposta tal-intimati Carmelo sive Charles u Mary konjugi Abela ppreżentata fl-14 ta' Ottubru, 2020 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok l-konvenuti jikkonfermaw li ilhom jabitaw fil-fond indikat mill-atturi, u cioè 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola, sa mis-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (1982), fejn ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tali subenfitewsi ġiet konvertita għal dik ta' kera, skont l-impożizzjonijiet naxxenti mil-liġi;

2. Illi l-konvenuti konjugi Abela dejjem aderixxew mal-obbligi tagħhom fosthom għal ħlas tal-kera u dan dejjem sar fil-ħin;

3. Illi l-esponenti jissottomettu li umilment ma jaqblux mal-punti 6 u 7 tar-rikors promutur stante li tali asserzjonijiet ma għandhomx lok f'dan il-forum ġjaladarba l-istanzi huma kompletament distinti minn xulxin u waħda ma timpinġix fuq l-oħra.

4. Illi l-iskop tal-leġislatur meta introduċa l-artikolu 12B tal-Kap 158 ma kienx li jwassal għall-iżgumbrament tal-inkwilini iżda li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sidien fil-parametri tal-mezzi tal-inkwilin;

5. Illi l-esponenti jirrivelaw li huma għandhom mezzi ferm limitati, hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

6. Illi għaldaqstant l-esponenti umilment jissottomettu li dan l-Onorabbli Bord filwaqt li għandu jasal għal kwalunkwe deċiżjoni fejn si tratta awment fil-parametri tal-liġi u l-mezzi tal-konvenuti, dan mingħajr il-bżonn tal-miżura estrema kkontemplata fil-liġi, u cioè dak tal-iżgumbrament."

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata (bħala *amicus curiae)* ippreżentata fit-22 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ppremettiet is-segwenti:-

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha d-dritt li tippartecipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala Amicus Curiae. U

għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-kaz ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purché jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għall-każ in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà – imma intant il-liġi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabbilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid 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 għall-eghref ġudizzju ta' dana l-Bord."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra l-affidavit tar-rikorrent Dionysius Ciappara;

Ra r-relazzjoni tal-Esperti Tekniċi Membri tal-Bord;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 37, Cetta, Triq is-Sultana, Raħal Ġdid u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi jirriżulta wkoll illi r-relazzjoni ta' bejn l-antekawża tar-rikorrent u l-intimati bdiet permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena, liema kuntratt kien ippubblikat fid-9 ta' Novembru 1982.[1] Mat-tmiem tal-imsemmija konċessjoni, u cioè fl-2003, l-intimati bdew jokkupaw l-fond b'titolu ta' kera skont ma kienu jiddisponu l-liġijiet viġenti, senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent Dionysius Ciappara akkwista l-fond *de quo* permezz ta' diviżjoni ta' eredità fit-30 ta' Diċembru 1996.[2]

[1] Ara Dokument B a fol. 17
[2] Dokument A a fol. 5

Illi in vista tal-azzjoni mressqa mir-rikorrenti, il-Bord ordna lill-intimati sabiex jippreżentaw diversi dokumenti, u dan kif jirriżulta mid-digriet mogħti fit-22 ta' Ottubru 2020, sabiex jiġi stabbilit jekk jissodisfawx jew le it-test tal-mezzi.

Permezz ta' Nota Ġuramentata ppreżentata fl-1 ta' Frar 2021 l-intimati ddikjaraw li j**<u>issodisfaw it-test tal-mezzi</u>** u esebew diversi dokumenti li jsostnu din id-dikjarazzjoni.

Il-Bord jinnota illi minn eżami tad-dokumenti esebiti mill-intimati jirriżulta illi huma għandhom sebgħa u sebgħin sena u sitta u sebgħin sena rispettivament. Illi l-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva illi ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 kif reża applikabbli permezz tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 158.02 huma ma jaqbżux il-ħamsin elf ewro (€50,000) fis-sena dħul u lanqas għandhom kapital li jaqbeż is-sitt mitt elf ewro (€600,000) u kwindi jissodisfaw it-test tal-mezzi.

Illi għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera minn 0.1% sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Illi jirriżulta li fil-preżent l-intimati jħallsu kera ta' tliet mija u sitta u disgħin ewro (€396) fis-sena.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimati huma ta' età avvanzata filwaqt li jirriżulta li għandhom ftit eluf f'depożiti bankarji. Min-naħa l-oħra jirriżulta li s-sidien ukoll huma ta' età avvanzata u li ilhom żmien twil jirċievu ammont ta' kera irriżorju għall-fond *de quo*.

Illi l-Bord ħa in konsiderazzjoni r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord li minnu jirriżulta li l-fond in kwistjoni huwa terran sottopost għal proprjetà ta' terzi. L-istess Membri stmaw dan il-fond fis-somma ta' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000).[3]

Illi l-Bord qies illi l-intimati għandhom dħul ta' ċirka elf u mitt ewro fix-xahar (€1100). Jekk il-kirja togħla għall-massimu ta' tnejn fil-mija, l-ammont li jrid jitħallas huwa ta' elf u disa' mitt ewro (€1900) fis-sena. Illi l-Bord iqis li dan l-ammont huwa wiehed raġjonevoli u ġust fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u ghalhekk se jkun qiegħed jawmenta l-kera bil-massimu permissibbli fil-liġi.

[3] Ara rapport a fol. 40 tal-process

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Abela huma l-inkwilini tal-fond 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola *ai termini* tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera dovuta u li ghandha titħallas mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 37, Cetta, Triq is-Sultana, Paola għandha tiżdied għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur ta' ħamsa u disgħin elf ewro (€95,000), u cioè l-kirja għandha tkun ta' elf u disa' mitt ewro (€1900) fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2020.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur