BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 64/2020MV

Krzystof sive Christopher Iwanik [K.I. Nru 523491(M)]

Vs

Francis Camilleri [K.I. Nru 368863(M)] u Judy Camilleri [K.I. Nru 59464(M)]

U

Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae

Illum 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fis-6 ta' Mejju, 2020 li permezz tieghu r-rikorrenti premetta u talab hekk:

“i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond 16, Flat 3, Trejqet il-Fosos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, Floriana, li huwa akkwista causa mortis minghand il-mejjet Francis Cachia skond testament tat-28 ta’ Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dokument A’ u skond dikjarazzjoni causa mortis tat-12 ta’ Dicembru 2018, illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dokument B’.

ii. Illi l-imsemmi Francis Cachia, illum mejjet, da parti tieghu kien akkwista l-fond causa mortis minghand il-mejta martu Yvonna Cachia li mietet intestata fid-29 ta’ Dicembru 2004, u dan kif jirrizulta mid-‘Dokument C’; ‘Dokument D’; ‘Dokument E’; ‘Dokument F’ u ‘Dokument G’ hawn annessi.

iii. Illi b’koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta’ Gunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dokument H’, l-antekawza tar-rikorrenti, l-imsemmija Yvonne Cachia, kienet ikkoncediet il-fond il-kwistjoni lill-intimat Francis Camilleri ghal 21 sena, versu cens ta’ Lm 180 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

iv. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta’ Gunju 2006 u fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Camilleri, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b’kera sad-doppju li kellha

tkun Lm 297.99c ekwivalenti ghal €694.13c u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXII tal-1979.

v. Illi bl-Att X tal-2009, fit-23 ta' Gunju 2013, l-kera kellha toghla ghal €809.97c fis-sena; fl-2016 kellha toghla ghal €825.86c fis-sena u fl-2019 kellha toghla ghal €860.77c fis-sena.

vi. Illi l-intimati Camilleri lanqas dan l-ammont ma jridu jhallsu lir-rikorrent tant illi huma qed jiddepozitaw l-kera l-Qorti bir-rata ta' €347.08c kull sitt xhur, ammontanti ghal €694.16c fis-sena, skond cedola ta' depozitu 'Dokument I' hawn anness.

vii. Illi l-intimati Camilleri ghalhekk qed jhallsu kera irrizjorja ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-istess intimati Camilleri li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

viii. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienet hadet biex tipprotegi l-proprjeta' taghha minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll tal-

Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwisssu 1914.

ix. Illi dan kien assolutatment inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjeta' taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkoncedih lill-intimat Camilleri b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

x. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel ghax riedet tibqa' tgawdi hwejjigha.

xi. Illi r-rikorrenti gie imcahhad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iz-zmien u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' €694.13c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

xii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi

qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Camilleri.

xiii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti jirrizerva illi b'rikors appozitu jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tieghu fejn taw lill-intimati Camilleri d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostiuzzjonali u konvenzjonali tieghu, u jirrizerva li jitlob id-danni u r-rimedji kollha spettanti lilu.

xiv. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob li l-kera 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 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xv. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Camilleri skond ir-Regolamenti 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-inkwilini Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital ta' l-istess inkwilini intimati Camilleri fil-31 ta' Dicembru 2019.

xvi. Illi jekk l-inkwilini intimati Camilleri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €860.77c x 2 = €1,721.54c fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necesssarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Francis Camilleri (K.I. 368863M) u Judy Camilleri (K.I. 59464M) huma l-inkwilini tal-fond 16, Flat 3, Trejqet il-Fosos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, Floriana ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet tal Malta u ligijiet ohra vigenti, li kien originarjament koncess lill-istess Francis Camilleri b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 21 sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm 180 skond koncessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Gunju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Camilleri 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-inkwilini Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini intimati Camilleri fil-31 ta' Dicembru 2019.

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 tas-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 16, Flat 3, Trejqet il-Fosos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, Floriana u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Camilleri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-istess intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu 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-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuti fl-1 ta' Jannar 2020.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Camilleri ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-

izgumbrament tal-istess intimati Camilleri mill-fond, 16, Flat 3, Trejqet il-Fosos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, Floriana fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ra n-nota tal-Awtorita tad-Djar (bhala amicus curiae) li biha rrilevat:

"Illi l-attur jrid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur jrid ukoll jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Francis Cachia u Yvonne Cachia.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata 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. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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-valur 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 ta' l-intimati konjugi Camilleri u li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Illi l-intimati akkwistaw il-fond ossia appartamenti numru 16/3 fi Trejqet il-Fossos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, 1-Floriana, minghand Yvonne Cachia ossia l-antekawza tar-Rikorrent, permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ppubblikata fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u tmenin (1985), ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena versu c-cens annwu u temporanju ta' mija u tmenin Lira Maltin (LM 180.00);

2. Illi bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979, mal-gheluq tal-perjodu enfitewtiku lilhom koncess, l-Intimati nghataw id-dritt li jibqghu jokkupaw il-fond hawn fuq imsemmi b'kera kif stabbilit fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi b'hekk jirrizulta illi l-koncessjoni enfitewtika nghatat mill-antekawza tar-rikorrent lill-intimati wara d-dhul fis-sehh tad-dritt taghhom li jibqghu jokkupaw il-fond b'kera kif stabbilit mill-ligi. Ghalhekk il-koncedenti kienet pjenament mgharrfa bl-effetti legali tal-koncessjoni;

4. Illi l-intimati dejjem hallsu l-kera dovuti lill-antekawza tar-rikorrenti u sussegwentmenet ghas-successjoni tat-titolu, lir-rikorrent innifsu sakemm dan tal-ahhar irrifjuta li jircievu l-istess u b'hekk iharsu l-interessi taghhom, l-intimati ghaddew sabiex taht l-awtorita tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili, iddepozitaw l-ammont ta' sitt mija u erbgha u disghin Ewro u sittax-il centezmu (€694.16c) maqsum f'zewg cedoli ta' depozitu, wahda bin-numru progressive 512/2020 datata nhar l-ghoxrin (20) ta' Frar tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), u l-ohra 1256/2020 datata t-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), rapprezentati sena kera pagabbli kull sitt xhur.

5. Illi c-cens u sussegwentement il-kera dejjem thallas skont kif maqbul bil-konvenzjoni ta' bejn il-Partijiet u skont l-mekkanizmu ta' zieda stabbilit minn Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li l-antekawza tar-rikorrenti kienet pjenament mgharrfa bih stante li l-koncessjoni enfitewtika nghatat

minnha lill-intimati wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tas-sena 1979;

6. Illi l-intimati dejjem adempjew l-obbligi impost fuqhom mill-koncessjoni enfitewtika hawn fuq citata u mil-Ligi bhala censwalisti u sussegwentement kerrejja, u bl-ebda mod ma jahtu ghad-dispożizzjonijiet statutorji debitament kodifikati f'legislazzjoni. Ghalhekk ma tregix il-pretensjoni tar-rikorrenti li l-intimati min-naha taghhom qeghdin jokkupaw l-fond b'mod abbuziv u illegali;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f'każ illi dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi illi l-intimati ghandhom ikunu soggetti ghat-test tal-mezzi kkontemplat fid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati certament jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u ghalhekk certament ghandhom jibqghu jirresjedu fil-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u f'kaz illli dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi r-rata ta' kera pagabbli skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jew sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera ai termini tal-istess Att, ghandhom jitqiesu l-eta' ta' l-intimati, id-dhul u l-kapital taghhom, il-benefikati u miljoramenti illi saru fil-fond u oltre mill-intimati esklussivament a spejjez taghhom tul il-kirja kif ukoll il-fattur tal-gholi tal-hajja;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati huma persuni li jixirqilhom harsien socjali u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Illi, f'kull kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk dan l-awment, tenut kont tal-fatturi kollha diga' msemmijin, ghandu jsir b'mod gradwali a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

11. Illi, f'kull kaz, minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda tat-tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrent mhix tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan l-Onorabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera ma jeccedix tali ammont u ghalhekk jista jkun inqas;

12. Illi l-intimati ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri billi huma dejjem imxew mad-dettami tal-Ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti

Sema' x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati.

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

Ikkunsidra

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tat-23 ta' Gunju 1985, l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Yvonne mart Francis Cachia kkoncediet a favur Francis Camilleri u Judy Meli l-fond inkwistjoni ossia il-flat kollu ta' fuq id-dar numru tnejn (2), Granaries Junction, gia Strada Seconda, Floriana, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena b'effett mit-23 ta' Gunju, 1985 versu cens annwu u temporanju ta' Lm180 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi Yvonne Cachia mietet nhar id-29 ta' Dicembru 2004 intestata u l-wirt taghha iddevolva a favur zewgha Francis Cachia u fit-12 ta' Awwissu, 2005, il-Qorti Civili (Sezzjoni Gursidizzjoni Voluntarja) iddikjarat s-successjoni miftuha unikament favur Francis Cachia. Il-kawza mortis relattiva giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Nathalie Pace Asciak nhar is-27 ta' Dicembru, 2005 u l-proprjeta' mertu ta' din il-kawza giet ddikjarata.

Illi sussegwentament Francis Cachia miet nhar it-23 ta' Mejju, 2018 u skond testment fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-28 ta' Frar 2019 huwa innomina u stitwixxa eredi universali tieghu lir-rikorrenti Krzystof sive Christopher Iwanik. Il-kawza mortis tad-decujus Francis Cachia giet ppublikata min-Nutar Graziella Abela Gatt fit-12 ta' Dicembru 2018 u l-fond mertu ta' din il-kawza gie ddikjarat.

Fi tmien il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimati baqghu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement, fit-13 ta' Gunju, 2006 huma baqghu jghixu fil-fond u minkejja li l-kera kellha tirdoppja ghal €694.13c u toghla ai termini ta' l-emendi li dahlu fis-sehh permezz ta' l-Att X tal-2009, jirrizulta li l-intimati baqghu ihallsu l-ammont ta' €347.08c.

Mertu:

B'din il-kawza, ir-rikorrent qieghed (i) jezercita l-jedd ta' azzjoni moghti lilu bl-art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018.

L-Ewwel u t-Tieni Eccezzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha, l-Awtorita' tad-Djar eccepiet li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu.

Illi flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti annetta l-atti li jindikaw kif il-fond mertu ta' din il-kawza effettivament wasal ghand ir-rikorrenti tant li gew ezebiti l-kuntratt ta' dikjarazzjonijiet kawza mortis ta' Yvonne Cachia ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Nathalie Pace Asciak tas-sebgha u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elfejn u hamsa (27/12/2005)[1] kif ukoll dik

[1] A folio 20-25 tal-process.

ta' Francesco Cachia ppublikata min Nutar Graziella Abela Gatt tat-tnaz ta' Dicembru tas-sena elfejn u tmintax (12/12/2018)[2].

Illi ghalhekk il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jichad l-ewwel u tieni eccezzjonijiet ta' l-Awtorita' tad-Djar stante li t-titolu tar-rikorrenti gie ppruvat a sodisfazzjoni tal-Bord u d-dikjarazzjonijiet kawza mortis ta' l-antekawza tar-rikorrenti gew prezentati.

Ikkunsidra fil-mertu:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat Francis Camilleri u martu Judy Camilleri ghandhom 57[3] sena u li l-introjtu ta' l-intimati gej mis-servizz li huma jaghtu fil-banka tal-lottu gewwa l-Imsida. Bhala dhul fis-sena 2019 Francis Camilleri kellu €12,392.17c u fis-snin precendenti kellu bejn wiehed u iehor l-istess ammonti[4]. Min-naha taghha l-introjtu ta' l-intimata Judy Camilleri huwa l-istess bhal dak ta' zewgha Francis Camilleri stante li huma t-tnejn jiggestixxu n-negozju tal-banka tal-lottu u jaqsmu l-qliegh f'sehemijiet ugwali b'dana li bhala dhul fis-sena 2019 Judy Camilleri ippercepiet is-somma ta' €12,392.17c u fis-snin precedenti kellha bejn wiehed u iehor l-istess ammonti[5].

Bhala attiv jirrizulta li l-intimati huma sidien ta' fond bin-numru mitejn tnejn u ghoxrin (222) fi Triq il-Kuncizzjoni, l-Imsida, liema fond jikkonsisti f'banka tal-lottu, minn fejn huma

[2] A folio 8-19 tal-process.
[3] Ara certifikati tat-twelid a folio 46 u 47 tal-process.
[4] Fis-sena 2018 kellu €13,367.17c; fis-sena 2017 kellu €13,335.75c; fis-sena 2016 kellu €12,317.51c; fis-sena 2015 kellu €10,647.12c u fis-sena 2014 kellu €11,363.93c.
[5] Fis-sena 2018 kellu €13,367.17c; fis-sena 2017 kellu €13,335.75c; fis-sena 2016 kellu €12,317.51c; fis-sena 2015 kellu €10,647.12c u fis-sena 2014 kellu €11,363.93c.

jippercepixxu l-qliegh taghhom u liema fond jiswa madwar hamsin elf Ewro (€50,000) kif stmat mill-Perit Ivan Muscat[6]. Bhala tfaddil l-intimati ghandhom madwar tmintax-il elf Ewro (€18,000).

Referenza ssir ghar-Regolamenti stipulati fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11:

(2)(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

(5)(3) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu rilevanti m'għandux jeċċedi ttnejn u erbgħin elf euro (€42,000).

(6)(2) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn elf euro (€200,000).

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu Perit David Pace u Perit Marie Louise Caruana Galea, li accedew fil-fond mikri lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti

[6] A folio 184 – 185 tal-process.

interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €380,000 fis-suq tal-lum bhala libera u franka.

Skond l-att promutur il-kera li qieghda tithallas lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija €694.14c minkejja li huma allegatament suppost ihalsu s-somma ta' €860.77c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi zieda bil-percentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' seba t'elef u sitt mitt Euro (€7,600). Il-kwistjoni li trid tigi rizolta b'dan il-gudizzju ghalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-Artiklu 12B tal-Kap. 158 jew ghal somma anqas.

In oltre, l-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piz sproprzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li *'Ahna rridu li l-piz ma jintefax b'mod shih fuq is-sidien, imma rridu li kull kaz jigi determinat skont ic-cirkostanzi kollha tieghu, per ezempju, skont il-valur ta' dik il-proprjeta', skont il-piz soggettiv tas-sid, skont il-hteiga tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'*[7].

[7] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħu fihom l-inkwilini, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li inkwilin isib ruħu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistgħu japplikaw għalihom.

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) l-ammont ta' kera li l-intimati jhalsu;

(ii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija;

(iii) l-eta' tal-intimati;

(iv) il-mezzi tal-intimati;

(v) il-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom.

Il-Bord jaghmel referenza ghad-diskussjonijiet Parlamentarji fejn inghad li '*Fil-kaz li inti ma tiflahx ghal dik il-kirja li se tigi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorita' tad-Djar se tkun qed taghti*

*sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijie*t'[8].

Il-Bord jirrileva li l-emendi dahlu proprju bl-intiza li jintlahaq bilanc, liema bilanc jitlob li f'kaz li *"l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit"*[9].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati ghall-fond mikri lilhom ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B (7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera ghandha tizdied ghal tlett t'elef u tmien mija (€3,800) fis-sena, rapprezentanti wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond moghti mill-Membri Teknici ghall-ewwel tlett snin. Ghat-tlett snin ta' wara, l-intimati ghandhom ihallsu kera komplessiva ta' sebat elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena, rapprezentanti wiehed punt hamsa fil-mija (1.5%) tal-valur tal-fond mikri lill-istess intimati.

In vista li l-inkwilin ssodisfa t-test tal-mezzi jsegwi allura li t-tieni parti tat-tielet talba tar-rikorrenti u r-raba' talba qieghdin jigu michuda stante li ma tezisti ebda raguni ghaliex dan il-Bord

[8] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat millMinistru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Ligi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: 'Irrid nghid li l-Gvern diga' qed ifassal skemi apposta ghal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kera, ghall-inqas naghtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jaghmel l-istudji tieghu biex ifassal skema ta' ghajnuna ghal din il-kategorija ta' nies.'

[9] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398

ghandu jordna t-terminazzjoni ta' din il-kirja, jew l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mikri.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:

(i) Jilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti u in parte t-tielet talba, u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati Camilleri ghar-rigward tal-fond 16, Flat 3, Trejqet il-Fosos gja Granaries Junction gja Strada Seconda, Floriana ghandha tizdied ghal tlett t'elef u tmien mija (€3,800) fis-sena, b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u tibqa' l-istess ghal zmien tlett snin. Ghat-tlett snin ta' wara, il-kera ghandha toghla ghal hames t'elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena;

(ii) Jichad il-kumplament tat-tielet talba tar-rikorrenti kif ukoll jichad ir-raba' talba tar-rikorrenti;

(iii) Jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati Camilleri safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deciz.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'din il-kawza.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur