BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 37/2021MV

Emanuel Aquilina, Rose Calleja, Mary Galea, Carmen Cuschieri u Joseph Aquilina

Vs

Carmen Gatt

Illum, 18 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' Emanuel Aquilina (K.I. 42461M), Rose Calleja, Mary Galea, Carmen Cuschieri u Joseph Aquilina datat 24 ta' Frar 2021 fejn ippremettew is-segwenti:

"1. Illi l-atturi huma l-padruni diretti tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun.

[1] A folio 1-3 tal-process

2. Illi dan il-fond kien oriġinarjament konċess minn missier ir-rikorrenti, ossia John Aquilina, b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal sbatax-il sena b'kuntratt tat-18 ta' April 1973 lil Joseph Gatt, missier il-konvenuta u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Cachia versu ċ-ċens annwu ta' erbgħin lira Maltin (Lm40). Kopja ta' dan il-kuntratt qed jiġi esebit bħala Dok A.

3. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-imsemmi Joseph Gatt kellu d-dritt jibqa' fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. In vista ta' dan kien sar kuntratt ieħor fis-17 ta' April 1991 fejn il-fond reġa ngħata bl-istess titolu ta' ċens temporanju versu ċ-ċens ta' tmenin lira Maltin (Lm8) fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone (Dok B).

4. Illi l-imsemmi Joseph Gatt miet u llum fil-fond qed tghix il-konvenuta.

5. Illi, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 il-konvenuta kellha d-dritt tibqa' fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u li kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

6. Illi dan ġie ddikjarat permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell deċiża fit-28 ta' Jannar, 2021 (Rikors maħluf numru 402/2012/1 JA) fl-ismijiet premessi.

7. Illi l-aħħar kera li tħallset fl-2011 kienet ta' €186.36.

8. Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta 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 t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jgħoġbu:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet oriġinarjament konċessa għal wieħed u għoxrin sena mis-17 t'April 1990 lil Joseph Gatt, missier il-konvenuta u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone.

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji 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-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2020.

3. F'każ li jsib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura tordna l-iżgumbrament mill-konvenuta mill-fond in kwistjoni.

4. F'każ li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun a mill-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli 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-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

Bl-ispejjeż u l-intimati in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) a folio 13 tal-process fejn ppremettiet li:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

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 wkoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-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 ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilina tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta - 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.

L-Awtorita' esebiet ukoll prospett ta' kif jinhadem is-sussidju kemm-il darba jkun misthoqq.

Ra r-risposta tal-intimata Carmen Gatt[2] fejn eccepiet li:

"1. Fl-ewwel lok, l-esponenti tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq. L-eċċipjenti għalhekk tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv;

2. Fit-tieni lok, mingħajr pregudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-aritkolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa għandhu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-liġi. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali li lanqas tiflaħ tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

3. Fit-tielet lok, l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-

[2] A folio 22 tal-process

irwol tagħha. Dan kollhu b'riserva li l-intimata li tkun hija din id-darba li titolbu stħarriġ kostituzzjonali;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti s-subizzjoni."

Ra li fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2021 il-Bord ordna t-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 Danica Mifsud u Marie Louise Caruana Galea sabiex jistmaw il-fond.[3]

Ra n-nota guramentata tal-intimata[4] a folio 24 u 25 tal-process fejn gie pprezentat it-test tal-mezzi hekk kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ra l-affidavit ta' Emanuel Aquilina (K.I. 42461M) fejn jispjega kif il-fond jappartjeni lir-rikorrenti u li l-intimata tabita fih u prezentement qed thallas tliet mija, tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu (€372.70) fis-sena.[5]

Ra r-rapport tal-periti teknici[6] fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fil-21 ta' April 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa *maisonette* fil-livell terran mibni fl-ewwel nofs tas-seklu ghoxrin. Il-kamra tal-pranzu/kcina u kamra tas-sodda mhux konformi mar-regolamenti sanitarji peress li m'ghandhomx tieqa jew bieb ghal bitha interna jew bitha ta' wara minn fejn l-ambjent igawdi minn dawl u ventilazzjoni naturali. Il-fond jinsab fi stat *finished* bil-finituri qodma u ghandu bzonn *upgrade*. Minn spezzjoni vizwali jidher li s-soqfa huma tajbin. Is-servizzi ta' dawl,

3 A folio 19 tal-process
4 A folio 24-25 tal-process
5 A folio 29 tal-process
6 A folio 55 tal-process

ilma u drenagg huma prezenti u funzjonanti. Il-fond gie vvalutat mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2022 il-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti jsostnu li huma l-unici proprjetarji tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun. Originarjament il-fond gie koncess minn missier ir-rikorrenti ossija John Aquilina b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal sbatax-il sena b'kuntratt tat-18 ta' April 1973 lil Joseph Gatt, missier il-konvenuta u dan b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cachia versu c-cens annwu ta' erbghin lira Maltin (Lm 40). Bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 l-imsemmi Joseph Gatt kellu dritt jibqa' fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja. In vista ta' dan kien sar kuntratt iehor fis-17 ta' April 1991 fejn rega' inaghata bl-istess titolu ta' cens temporanju versu cens ta' tmenin lira Maltin (Lm 80) fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Tabone. L-imsemmi Joseph Gatt miet u allura l-intimata kellha dritt tibqa' tghix fil-fond, kif fil-fatt ghamlet bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979. Jidher li ma hemmx kontestazzjoni fuq dan mill-intimata, barra minn dan ir-rikorrenti esebew numru ta' dokumenti biex isahhu l-pozizzjoni legali taghhom. L-inkwilina accettat li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera dovuta skont il-ligi.

Skont ir-rikorrenti l-intimata qed thallas kera baxxa ossija tlett mija u tnejn u sebghin Ewro u sebghin centezmu fis-sena (€372.70).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi, tivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjsu t-talba taghhom ghal awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilina taqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. Huma esebew ukoll numru ta' dokumenti biex isahhu l-posizzjoni legali taghhom in relazzjoni mal-provenjenza tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun li gie tramite l-wirt ta' missierhom Joseph Gatt. Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata fejn ma gabet l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre hija pproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti a bazi tal-fatt li ma hemm l-ebda kontestazzjoni mill-intimata kif ukoll huma pproducew dokumenazjoni sufficjenti kif il-fond ghadda ghandhom tramite l-wirt ta' missierhom Joseph Gatt.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija accettat li qed tirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li l-intimata ghandha tnejn u hamsin sena (52). Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul taghha fis-sena 2020 kien ta' xxx Ewro (€xxx). Jidher li hija ghandha kont tat-tfaddil mal-HSBC (Malta) plc bin-numru xxx fejn fih hemm ftit likwidita'.[7] L-intimata ghandha kontijiet ohra tat-tfaddil mal-istess bank bin-numri xxx u xxx li ukoll ghandhom likwidita' baxxa.[8] Ma jidhirx li ghandha xi proprjetajiet jew assi ohra jew xi introjti ohra.

Ghaldaqstant, l-intimata Gatt ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma taqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti

7 Fil-fatt sa l-ahhar ta' Ottubru 2020 kellu biss fih xxx Ewro (€xxx).
8 Fil-fatt dawn kollha ghandhom anqas minn xxx Ewro matul il-perjodu rilevanti, ossija, dawn l-ahhar 5 snin.

3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma taqbez 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-intimata Gatt li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-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-proprjeta' ossija 86, Farsons Street, Hamrun hu ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000) kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord. Il-Periti Teknici ddikjaraw li <u>hemm partijiet minnu li mhumiex konformi mal-ligijiet sanitarji</u>. Barra minn dan jidher li ghandu bzonn manutenzjoni tajba ghalkemm is-servizzi huma funzjonanti. Jinghad ukoll li l-intimata hija ta' eta' zghira (anqas minn sittin sena) u ghandha dhul sodisfacenti, ossija jlahhaq kwazi l-ghoxrin elf Ewro ghalkemm jidher li m'hu qed jirnexxilha ggemma' xejn ghall-futur.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-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-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh 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’ Frar 2021 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 altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta’ kera irrizorja ghall-proprjeta’ taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.’*[9]

Illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma ppruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta’ kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz f’dawn il-proceduri mill-atti processwali ferm xotti li ghandu l-Bord quddiemu.

Min-naha l-ohra l-intimata tidher li ghad fadlilha hajja lavorattiva pjuttost twila u ghandha introjtu tajjeb u sodisfacenti meta wiehed iqis l-fatturi kollha. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 2% jigifieri ghal Ewro elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

Decide:

---

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

1. Jiddikkjara u jiddeciedi li l-intimata hija inkwilina tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun;
2. Ma jihux aktar konjizzjoni tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-kawza;
3. Jichad it-tielet talba ghax l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi;
4. Jordna revizjoni tal-kera tal-fond 86, Farsons Street, Hamrun b'effett mis-07 ta' Frar 2023 b'dana li l-intimata ghandha tibda thallas il-kera fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur