BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 53/21MV

Anthony Mizzi
(K.I. 181360M)

Vs

Paul Cilia La Corte (K.I. 247544M) u
martu Mary Cilia La Corte (K.I. 802445M) u
l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae u
b'digriet tal-Bord tad-29 ta' Ottubru 2021
il-kliem "amicus curiae gie mhassar u sostitwit bil-kliem
"intervenut fil-kawza"

Illum, 18 ta' Ottubru 2022

Ra r-rikors ta' Anthony Mizzi (K.I. 181360M) datat 11 ta' Marzu 2021 fejn ippremetta is-segwenti:

"1. Illi l-intimati Cilia La Corte kienu qed jokkupaw il-fond 11, Flat 2, Rose Marie Flats, Triq San Dwardu, Birgu b'titolu ta' cens temporanju ta' hamsa u ghoxrin sena li beda jiddekorri mis-sena 1979 u b'digriet tal-Bord tad-29

t'Ottubru 2021 dan il-kliem 'b'titolu ta' cens temporanju ta' hamsa u ghoxrin sena li beda jiddekorri mis-sena 1979' gie sostitwit bil-kliem 'b'titolu ta' kera, u cioe' ai termini ta' kuntratt datat il-21 ta' Frar, 1978 li gie patwit bejn l-aventi kawza tal-esponent u l-konvenuti qua inkwilini".

2. Illi meta skada l-imsemmi cens huma bdew jokkupaw l-post bhala inkwilini bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u b'digriet tal-Bord tad-29 t'Ottubru 2021 dan il-paragrafu gie mhassar fl-intier tieghu.

3. Illi presenzjalment huma qed jhallsu il-kera ta' €58 kull tlett xhur liema kera hija ferm inqas minn dik vigenti fis-suq liberu.

4. Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord joghgbu u b'digriet tal-Bord tad-29 t'Ottubru 2021 gie inkorporat il-kliem 'sabiex ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta:'

    i. Jeffettwa test tal-mezzi tal-intimati Cilia La Corte biex jigi stabbilit jekk skond l-eta' taghhom, huma ghandhomx income u kapital iktar jew inqas mill-benchmarks stabbiliti mill-ligi;

    ii. F'kaz li l-income u l-kapital tal-intimati Cilia La Corte huma ghola minn dawk stabbiliti mill-ligi, taghti zmien qasir u perentorju ghall-izgumbrament tal-istess intimati u tiffissa l-kera relattiva li ghandha topera b'effett mill-iskadenza li tmiss wara l-prezentata ta' dan r-rikors sad-data ta' zgumbrament

effettiv u f'kaz li l-intimati m'ghandhomx income u/jew kapital li jeccedi l-imsemmija benchmarks, tawmenta l-kera b'effett mil-iskadenza li tmiss wara l-prezentata ta' dan ir-rikors sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur liberu fis-suq ta' l-istess proprjeta' liema awment huwa revedibbli skond kif trid il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati u b 'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti komprizi dawk ta' indoli kostituzzjonali, liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."[1]

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intimati Paul u Mary konjugi Cilia La Corte fejn wiegbu s-segwenti:

"1. Illi l-azzjoni odjerna hi improponibbli u dan in vista tal-fatt li sa fejn jafu l-esponenti, qatt ma okkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu ta' cens temporanju kif dikjarat fl-ewwel premessa tar-rikors promotur u ghalhekk, qatt ma kien hemm il-konversjoni tat-titolu minn cens temporanju ghal kera kif kontemplat fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi konsegwentement, ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti taht l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 huwa inapplikabbli billi dak ir-rimedju jikkontempla biss ir-revizjoni ta' kera ghal dawk il-fondi li kienu soggetti ghal kirjiet mahluqa b'operazzjoni tal-Artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158, u l-okkupazzjoni u tal-esponenti tal-fond in kwistjoni mhux rizultat tal-applikazzjoni ta' wiehed minn dawn l-artikoli.

[1] A folio 1 tal-process.

3. Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri fl-eventwalita' li jigu michuda l-ewwel zewg eccezzjonijiet.

Bl-ispejjez."[2]

Ra ukoll ir-risposta ulterjuri ipprezentata fir-registru tat-3 ta' Novembru 2021 tal-intimati:[3]

"1. Illi preliminarjament u ghal kull buon fini, il-kera li l-esponenti prezentement ihallsu lir-rikorrenti hi ta' mitejn u tmienja u ghoxrin Ewro (€228) kull sena li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem;

2. Illi fil-mertu, kif ghandu jirrizulta mid-dokumenti u minn provi ohra li l-esponenti ser iressqu fil-mori tal-kawza, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti u ghalhekk m'hemmx lok ghall-izgumbrament tal-esponenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m'ghandhiex tkun fir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-ghan socjali li l-kontroll tal-kirja qeghda sservi fir-rigward tal-esponent.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

[2] A folio 19 tal-process
[3] A folio 40 tal-process.

Bl-ispejjez."

Ra li fit-22 ta' Gunju 2021 gie pprezentata kopja tal-kuntratt lokatizzju mertu ta' dawn il-proceduri li jgib id-data 21 ta' Frar 1978.[4]

Ra ir-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenut fil-kawza)[5] a folio 17 tal-process fejn iddikjarat li:

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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, u b'digriet tal-Bord tad-29 t'Ottubru 2021 il-kliem 'amicus curiae' gie mibdul ghal 'intervenut fil-kawza', a bazi tal-Art. 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae, u b'digriet tal-Bord tad-29 t'Ottubru 2021 il-kliem 'amicus curiae' gie mibdul ghal 'intervenut fil-kawza',. 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 ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' – imma intant il-ligi

[4] A folio 25 tal-process.
[5] Digriet tad-29 ta' Ottubru 2021.

tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

‘(5) Where the tenant meets the income and capitla 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 ulterjuri tal-Awtorita’ tad-Djar a folio 19 tal-process fejn iddikjarat:

“Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita’ tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita’ tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza u ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar anke f’dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tall-2021 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA 1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Tant ghall-eghref gudizzjoni ta' dana l-Bord."

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 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 Rene' Cutajar u Danica Mifsud.[6]

Ra n-nota guramentata a folio 45 u 46 tal-process fejn gieipprezentat it-test tal-mezzi tal-intimati.

Ra r-rapport tal-periti teknici datat 23 ta' Frar 2022 u pprezentat fir-registru tal-Qorti fis-7 ta' Marzu 2022 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fis-26 ta' Jannar 2022[7]. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa appartament b'kamra tas-sodda wahda. Dan ghandu l-arja tieghu u l-blokka tikkonsisti f'appartament iehor barra dan li qed jigi investigat. Il-finituri huma qodma pero' uzabbli. Iz-zona tal-Birgu hija kollha urban conservation area u allura l-potenzjal tieghu huwa limitat. Il-fond gie ivvalutat mija u hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

[6] A folio 36 tal-process
[7] Pagna 2 tar-rapport

Ra li waqt is-seduta tat-12 ta' Lulju 2022 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

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

Ikkunsidra:
It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor.

Ir-rikorrenti isostni li huwa l-unika propjetarju tal-fond 11, Flat 2, Rose Marie Flats, Triq San Dwardu, l-Birgu. Dan il-fond igawdi minn titolu ta' kera ai termini tal-kuntratt datat 21 ta' Frar 1978 li sehh bejn l-antikawza tar-rikorrenti u l-konvenuti qua inkwilini. Prezentement qed tithallas kera ta' tmienja u hamsin Ewro (€58) kull tlett xhur. Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li taw stima li l-fond jiswa mija u hamsa u tmenin elef Ewro (€185,000).

Ir-rikorrent permezz ta' din il-kawza qed jitlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikawx ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

L-intimati eccepew illi: (1) l-azzjoni hija improponibbli stante illi hua qatt ma okkupaw il-fond b'titolu ta' cens temporanju, (2) Ghalhekk ir-rimedju mitlub mir-rikorrenti taht l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 huwa inapplikabbli u (3) t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minnu kif inghad aktar ‘l fuq fejn jasserixxi it-titolu tieghu fuq il-fond numru 11, Flat 2, Rose Marie Flats, Triq San Dwardu Birgu. Ir-rikorrenti hemez mar-rikors promutur att ta’ donazzjoni rrevokabbli tat-22 ta’ Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottoressa Amanda Grech. F’dan l-att Paulina sive Pauline Mizzi ghaddiet l-imsemmi fond lir-rikorrenti[8]. Ir-rikorrent ikkonferma bil-gurament il-kontenut tar-rikors u l-att ta’ donazzjoni.[9]

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-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrent. Inoltre’ huma pproducew rendikont tal-mezzi taghhom kif kienu ordnati minn dan il-Bord.

Ikkunsidra.

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li il-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jirrizulta li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda mill-intimati. Ir-

[8] A folio 3 tal-process
[9] A folio 14 tal-process

rikorrenti pproduca dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu tieghu fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Mary Cilia La Corte fl-2020 kien ta' €xxx provenjenti mill-penzjoni tal-irtirar.[10] Id-dhul ta' Paul Cilia La Corte ghall-2021 kien ta' xxx Ewro (€xxx).[11]

Jirrizulta li l-kont bankarju tal-HSBC (Malta) plc. fl-2021 kellu xxx Ewro (€xxx).[12] Fil-kont bankarju mal-BOV plc fl-ahhar tal-2021 kellu madwar xxx Ewro (€xxx).[13] Fil-kont bankarju tal-BOV plc bin-numru 4000xxxx364 f'isem Mary Cilia La Corte kellha bilanc ta' circa xxx Ewro (€xxx) fl-ahhar ta' l-2021 u ammont negligibbli fil-kont mal-istess bank bin-numru 400xxxx1665. L-intimata ghandha ukoll kont mal-HSBC (Malta) plc bin-numru 040-0553xxxx-050 ta' xxx Ewro (€xxx) fl-ahhar tal-2021 u ammont negligibbli mal-istess bank fil-kont 040-0553xxxx-001. L-intimata ghandha xxx (xxx) shares tal-BOV plc.

Ghaldaqstant il-konjugi Cilia La Corte ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai

[10] Dok MC 7.
[11] Dock PC 6.
[12] Kont 040-07xxxxxx-050.
[13] Kont 5000xxxxx485.

termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu 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-konjugi Cilia La Corte li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija 11, Flat 2, Rose Marie Flats, Triq San Dwardu, Birgu kif stmat mill-Periti Teknici huwa ta' mija, hamsa u tmenin elf Ewro (€185,000), liema fond kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat abitabbli tajjeb. Ma jidhirx li l-fond ghandu xi problemi f'manutenzjoni kemm dik ordinarja kif ukoll straordinarja ghalkemm ilu mibni diversi snin.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-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 ir-rigward il-Bord iqis li ghandu jaghti kunsiderazzjoni lill-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' Far 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[14]

Issa s-sid waqt dawn il-proceduri ma weriex u ma ppruvax li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum.

Minn-naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom introjtu bejniethom adegwat u likwidita' sodisfacenti. 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 il-kera bi 1.5% b'effett mil-1 ta' Jannar 2022, jigifieri ghal elfejn, seba' mija, hamsa u sebghin Ewro (€2,775) fis-sena u imbaghad toghla ghal 2% mis-sena 2023 ghal tliet elef, u seba' mitt Ewro (€3,700).

Decide:

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

---

[14] 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.

1. Ma jihux konjizzjoni aktar tal-ewwel talba stante li din saret fil-mori tal-proceduri;
2. Jiddeciedi li l-konjugi Paul u Mary Cilia La Corte jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi u konsegwentement ma jordnax l-izgumbrament taghhom izda jgholli l-kera dovuta b'1.5% b'effett mill-1 ta' Jannar 2022 ghal elfejn, seba' mija u hamsa u sebghin Ewro (€2,775) u b'effett mill-1 ta' Jannar 2023 ghal 2% jigifieri ghal tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur