BORD LI JIRREGOLA L_KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 34/2019MV

K & K Ventures Limited (C-35044)

Vs

Josephine Goodlip, u uliedha Keith Goodlip,
Claire Goodlip u Gail Goodlip

Illum 05 ta' Lulju 2022.

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fil-15 ta' Frar 2019 li permezz tieghu ir-rikorrent premettew u talbu hekk:

Illi b' kuntratt tan-Nutar Dottor Andrea Micallef tal-14 ta' Gunju 2017, l-esponenti xrat fost appartamenti ohra l-appartament internament market bin-numru 4, formanti parti mill-blokk ufficjalment market bin-numru mitejn u tletin (230), u jismu '

Flora Flats’, fi Triq San Albert, Gzira, okkupat mill-intimati Josephine Goodlip u uliedha, ahwa Goodlip.

Illi originarjament, b’ kuntratt tan-nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-24 ta’ Novembru 1983, l-awturi tal-esponenti kienu ikkoncedew dan l-appartament b’ titlou ta’ subenfitewsi temporanja lir-ragel tal-intimata Joephine Goodlip, cioe Goseph Goodli, ghal zmien 17- il sena mill-1 ta’ Ottubru 1983, bis-subcens annwu u temporanju ta’ LM 160, illum ekwivalenti ghal Ewro 372.70.

Illi l-imsemmija subkoncessjoni enfitweka skadiet fit-30 ta’ Settembru 2000 u s-subenfitewta flimkien ma’ martu u uliedhom baqghu jirrisjedu f’ dan il-fond b’ titolu ta’ kiri, b’ effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti bis-sahha tal-art. 12 ta’ Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Dar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta).

Illi prezentement, f‘ dan l-appartament hemm registrati li jirrisjedu biss l-intimati Josephine Goodlip, li skond il-ligi ghandha titolu ta’ kiri wara il-mewt ta’ zewgha Joseph Goodlip, u bintha Claire Goodlip, u dan kif ser jirrizulta ahjar fil-kors tas-smigh ta‘ din il-kawza.

Illi l-kera pagabbli mill-intimati llum, b‘ effett tal-emendi introdotti bl-Att V tal-2010, u skond l-art. 1531 tal-Kodici Civili, tammonta ghal-Ewro 718.89 fis-sena, oltre z-zieda dovuta b‘

effett mill-1 ta‘ Jannar 2019 skond l-INdici tal-Inflazjoni ghas-sena 2018 li ghandu jigi ppubblikat ghall-finijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ippruvat ahjar fil-kors ta‘ din il-kawza.

Illi minhabba f‘ hekk, l-esponenti dejjem ipprotestat ruha u qatt ma ccettat il-hlas tal-kera minghand l-intimati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-art. 12B tal-Kap 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista’ tirrizulta mehtieg, l-espnenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, jew min minnhom, skond l-art. 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati, jew min minnhom, jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F’ kaz li dan il-Bord isib li l-intimat, jew min minnhom ma jissodifax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati, jew min minnhom, tal-apartament 4, fil-blokk 230 u jismu ‘Flora Flats’, fi Triq San Albert, Gzira;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati, jew min minnhom, li ma jkunx izjed minn hames, sabiex jivvakaw minn dann l-appartament, u jirrilaxxawh battal u f' kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(iii) Jikkundanna lill-intimat, jew min minnhom, sabiex matul l-istess zmien, ihallsu lill-espoennti kumpens ghall-okkupazzjoni f' somma ekwivalenti ghad-doppju tal-kera dovuta llum, fit-termini tal-ligi;

F' kaz li dan il-Bord isib li l-intimati, jew minn minnhom, jissodosfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(i) Jikkundanna lill-intimati, jew minn minnhom, sabiex ihallsu lill-espoenti kera riveduta ghal-amont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera tkun rivedibbli kull (6) snin sakemm ma jintlahaqx fthiem bejn il-partijiet;

(ii) Jistabilixxi dawk il-kondizzjojiiet l-ohra ta' din il-kirja, gustai fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilin/i ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistghux jaghmlu tidbil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni, u b' riserva ghal kull azzjoni kompetenti lill-espoenti kontra l-istess intimate, inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz[1].

Ra ir-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala *amicus curiae*) li ppermettiet in succinct:

1. Hija ma ghandix tbaghti l-ispejjez minhabba li giet notifikata biss a bazi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018;

2. Li jekk l-intimata/i taqa fil-parametri tat-test tal-mezzi l-kera tista tigi awmentata sa massimu ta' 2%

3. Illi irid jinghata qies ukoll li meta inaghata il-koncessjoni emfitewtika l-awturi tal-atturi kienu jafu li hekk kif jaghlaq ic-cens l-okkupanti kien ser ikollhom id-dritt, moghti bil-ligi, li jibqghud jabitaw fl-istess fond.[2]

Ra ir-risposta tal-intimati Goodlip fejn ppermettew:

1. Illi priminarjament Keith Goodlip, Claire Goodlip u Gail Goodlip ma humiex il-legittimi kontraditturi ghall-azzjoni

[1] Fol. 1- 2 tal-process.
[2] Fol. 18 tal-process.

attrici u ghandhom jigu liberate mill-osservanza tal-gudizzju, stante' li ma humiex inkwilini tal-appartament internament immarkat bin-numru 4, formanti parti mill-blokk ufficjalment immarkat bin-numru mitejn u tletin (230) u jismu 'Flora Flats', fi Triq San Albert Gzira u dan kif ser jintwera fil-kors tas-smiegh ta' din il-kawza.

2. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif ser jigi muri saqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-eccipjenti Josephine Goodlip tissodisfa t-test tal-mezzi, u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti taht il-paragrafu (ii) sa fejn dawn huma dedotti kontra l-istess Goodlip, ghandhom jigu rigettat.

3. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti Josephine goodlip hija persuna li timmerita protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipienti tirrileva li iz-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-riospettabli Bord, tant illi l-artikolu 12B(2) ta' l-Oridnanza jipprovi li z-zieda fil-kera 'ma teccedix' tali ammont, u kwindi jista', u fil-kaz odjern ghandu, ikun inqas.

5. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti tirrileva ukoll li kull bidla fil-kondizzjoniijiet tal-kera li dan ir-rispettabli Bord

ikun joqghgbu jordna tista issir gradwalment, a tenur tal-artikolu 12B (6) tal-Ordinanza.

6. Illi is-socjeta' rikorrenti qajla tista tilmenta li qed tircievi kera anqas milli jmisha fuq is-suq. Hi xtrat ricentement diversi appartamenti fosthom dan in dizxamina, li kienet taf li kienu qed jigu okkupati b' titolu ta' kera u kienet taf liema ammont ta' kera kien qed jithallas u il-kundizzjonijiet tal-kirja. Xtrat bi prezz ridott tenut kont dawn il-fatturi u issa qed tilmenta mill-kera baxxa. Dan mhux ghajr kapitalizzar mic-cirkustanzi socjali ta' persuni ta' ftit mezzi li mhux jirrazenta, izfda huwa deplorabbli.

7. Illi ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra is-socjeta' attrici.

Ra l-atti

Ra x-xhieda prodotta permezz ta' affidavits.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta‘ sottomissjonijiet////////////////

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

Ikkunsidra.

Il-Fatti fil-Qosor

Permezz ta‘ kuntratt tan-Nutar Dottor Andrea Micallef tal-14 ta’ Gunju 2017, l-esponenti xrat fost appartamenti ohra l-appartament internament market bin-numru 4, formanti parti mill-blokk ufficjalment market bin-numru mitejn u tletin (230), u jismu ‘Flora Flats’, fi Triq San Albert, Gzira, okkupat mill-intimati Josephine Goodlip u uliedha, ahwa Goodlip.

Originarjament, b’ kuntratt tan-nutar Dottor Mario Rosario Bonello tal-24 ta’ Novembru 1983, l-awturi tal-esponenti kienu ikkoncedew dan l-appartament b’ titlou ta’ subenfitewsi temporanja lir-ragel tal-intimata Josephine Goodlip, cioe Goseph Goodli, ghal zmien 17- il sena mill-1 ta’ Ottubru 1983, bis-subcens annwu u temporanju ta’ LM 160, illum ekwivalenti ghal Ewro 372.70.

L-imsemmija subkoncessjoni enfitweka skadiet fit-30 ta’ Settembru 2000 u s-subenfitewta flimkien ma’ martu u uliedhom baqghu jirrisjedu f’ dan il-fond b’ titolu ta’ kiri, b’ effett tad-dritt

tal-konverzjoni moghti bis-sahha tal-art. 12 ta’ Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Dar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta).

Il-kera pagabbli mill-intimati llum, b‘ effett tal-emendi introdotti bl-Att V tal-2010, u skond l-art. 1531 tal-Kodici Civili, tammonta ghal-Ewro 903.19 fis-sena.

Jidher li dawn il-fatti mhux kontestati mill-partijiet.

It-Talbiet Fil-Qosor

B’ din il-kawza, ir-rikorrenti qeghdin principarjament jitolbu:

1. Ix-xoljiment tal-kirja, jew
2. L-awment fil-kera sal-massimu koncess lilhom mill-ligi, ossija 2%.

Minn-naha l-ohra l-intimati Goodlip jghidu li:

1. Keith Goodlip, Claire Goodlip u Gail Goodlip mhux legittimi kontraditturi;
2. Li Josephine Goodlip tissodisfa it-test tal-mezzi u timmerita protezzjoni socjali;
3. It-2% hu il-massimu li wiehed jista’ jinghata jekk it-talbiet jintlaqghu faverevolment;

4. Kull awment ghandu jkun gradwali;
5. Ir-rikorrent kien jaf bil-kondizzjoni tal-kirja meta xtara il-post ftit tas-snin ilu u qed juza‘ il-ligi biex jaghmel kapital minn sitwazzjoni socjali.

Provi

Ma hemmx provi li Keith Goodlip, Claire Goodlip u Gail Goodlip huma legittimi kontraditturi fil-kawza infatti kull dokumentazzjoni fl-atti tirreferi biss ghall-intimata l-ohra Josephine Goodlip.

Il-Bord qies bir-reqqa d-dikjarazzjoni tal-intimata Josephine Goodlip li permess tatgha hija iddikjarat li hija anzjana u li illum ghandha tminja u sittin (68) sena u li ilha tghix fil-fond mertu ta‘ dawn il-proceduri ghax diversi snin. HIja spejegat li l-uniku dhul li ghandha hu mill-penzjoni li hija madwar ghaxa t‘ elef u sitt mitt Ewro fis-sena (Ewro 10,600).[3] Hija thallas mitejn u hamsa u ghoxrin Ewro u tmenin centezmu kull tlett xhur (Ewro 225.80) li jigu madwar disa‘ mitt Ewro (Ewro 900) fis-sena.[4] Ma jidhirx li ghandha xi propjetajiet u il-flus f‘ kontijiet bankarji u investimenti huma minimi hafna.[5] Barra minn dan jirrizulta ukoll li hija kella qliegh ta‘ darba minn xi wirt ta‘ tmin t’elf sebgha mija u sittax il-Ewro (Ewro 8,716).[6]

[3] Fol. 110-114 tal-process.
[4] Fol. 138 tal-process.
[5] Fol- 105- 109 jidhru xi investimenti li jlahhqu circa Ewro 6,00.
[6] Fol. 115 tal-process.

Qis ukoll l-affidavit tad-direttur tal-kumpanija K & K Ventuers Ltd. Fejn jghid li dan l-appartament inxtara, flimkien mal-ohrajn minhabba li fih potenzjal kemm immedjat kif ukoll fil-futur.[7]

Il-Bord ra ukoll ir-relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu il-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi kif ukoll l-esekuzzjoni tal-istess fejn il-fond de quo gie stimat li jiswa mija u sittin Ewro (Ewro 160,000). Il-membri teknici ukoll ikkonstataw li l-appartament mhux fi stat tajjeb ghalkemm abitabbli[8]. Infatt il-Perit *ex parte* Philip Farrugia barra li jistimah Ewro 185, 084, jghid ukoll li hemm bzonn spiza kapitali ta‘ tletin elf Ewro (Ewro 30,000) ohra biex jigi fi stat desiderabbli.[9]

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord:

Il-Bord wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Josephine Goodlip ghandha mezzi limitati, tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta‘ Test tal-Mezzi) u l-artikolu 12B(5) tal-Kap 158.

[7] Fol.145 tal-process. Ma jidhirx car pero’ mill-atti li hemm dokumentazzjoni li fil-fatt is-Sur Caruana huwa Direttur tal-kumpanija K & K Ventures Ltd. .
[8] Fol. 129 tal-process
[9] Fol. 148 tal-process.

Skond dak dikjarat mill-intimata stess hija qed thallas disa mija u tlett Ewro u dsatax il-centezmu fis-sena (Ewro 903.19) jew mitejn u hamsa u ghoxrin ewro u tmenin centzmu (Ewro 225.80) kull tlett xhur.

Il-Bord ikkonsidera li l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 jipprovdi illi:

'*Il-propjetarju ghandu jkollu jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jrregola il-Kera fejn jitlob li l-kera tigi riveduta ghal-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas*-sena *li matula jigi pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera'*

Imbaghad l-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jiehu in konsiderazzjoni (i) il-mezzi tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera A skans ta' repetizzjoni il-Bord jaghmel referenza ghad diskussjonijiet Parlamentari li hemm citati fis-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut fl-ismijiet **Doreen Grima vs Carmelo Borg et.** (Rikors Nru. 240/2018) deciz fit- 18 ta' Mejju 2021.[10]

Il-Bord jinnota li tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond skond l-istima tal-Membri Teknici jammonta ghal tlett elef u mitejn Ewro fis-sena (Ewro 3,200). F' dan ir-rigward, il-Bord irid jiehu in

[10] Pagna 12 u 13 tas-sentenza citata.

konsiderazzjoni ta‘ dan il-kaz fejn l-intimata ghanda dhul baxx hafna mill-penzjoni taghha fost konsiderazzjonijiet ohra inkluz:

1. L-ammont ta‘ kera percepit mir-rikorrent;
2. Il-kundizzjoni prezenti tal-fond u l-valur tal-propjeta';
3. L-eta' tal-intimata;
4. U l-mezzi tal-intimata barra dak percepit mill-pensjoni.

Jirrileva ukoll li wiehed irid isib bilanc gust bejn il-mezzi tal-intimata kif ukoll l-investiment li ghamlet K & K Limited li jista' jikkunsidra ruhu bhala spekulattiv fic-cirkostanzi tal-kaz. Din tal-ahhar ma jirrizultax mill-atti li tiddependi fuq il-kirja *de quo* ghas-soppravvivenza taghha.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f' dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimata ghas-snin 2019 u 2020, 2021 ghandha tibqa' kif inhi. Filwaqt li ghandha tizdied ghal Ewro 1,100 ghas-sena 2022 u tibqa' hekk fis-sena 2023. Ghat-tielet u r-raba' sena, l-kera tizdied ghal elf u mitejn Ewro (Ewro 1,200) u ghaldaqstant il-kera toghla ghal elf u erbgha mitt Ewro (Ewro 1,400) ghal- hames u sitt sena.

Decide:

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

Jilqa' it-talbiet numerati (i) u (iii)(a) u jichad it-talbiet l-ohra kollha tar-rikorrenti u jiffissa il-kera ghas-snin 2021 u 2022 ghall-Ewro 1,100, li ghas-snin 2023 u 2024 ghanda tizdied ghal Ewro 1,200.

Jilqa' l-eccezzjoni tar-rikorrenti Keith Goodlip, Claire Goodlip u Gail Goodlip minhabba li mhumix il-legittimi kontradittturi f' din il-kawza. Jichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati fejn dawn mhux kompatibbli ma' dak hawn deciz.

Kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri hlief ghal Keith Goodlip, Claire Goodlip u Gail Goodlip li minhabba li gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju l-ispejjez taghhhom ghandu jaghmel tajjeb ghalihom ir-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.