BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 34/20MV

Josephine Gauci (K.I. 2020808P) u b'digriet tal-Bord tal-4 ta' Lulju, 2023, l-atti gew trasfuzi f'isem Marguerite Pace Bonello (K.I. 452357M), Moira Manche' (K.I. 46960M) u Michael Gauci (K.I. 595462M) bhala werrieta ta' Josephine Gauci,[1] Christine Debono (K.I. 579261M), Alessandro Mercieca (K.I. 85363M), Mark Mercieca (K.I. 70671M), John Xuereb (K.I. 804832M) u b'digriet tal-Bord tal-4 ta' Lulju, 2023, l-atti gew trasfuzi f'isem Christopher Xuereb (Passaport Maltin MT 039926), Elvira sive Elvia Mallia (K.I. 0265460M), Charmaine Xuereb (K.I. 0202764M), Jacqueline Busuttil Xuereb (K.I. 0385869M) bhala werrieta ta' John Xuereb[2]

(267, Carlton Crt, Flt. 5, Tower Road, Sliema)

Vs

Victor Sultana (K.I. 21651M)

[1] L-atti gew trasfusi f' isem ulied il-mejta Josephine Gauci (K.I. 2020808P) ara Fol. 123. .

[2] L-atti gew trasfusi f' isem ulied il-mejjet John Xuereb (K.I. 804832M) ara Fol. 96.

KOPJA INFORMALI

Doris Sultana (K.I. 316654M)
(44, Triq Ninu Cremona, Paola)

U

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae).
(Pietro Floriani Steeet, Floriana)

KOPJA INFORMALI

Illum l-04 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Marguerite Pace Bonello (K.I. 452357M), Moira Manche' (K.I. 46960M) u Michael Gauci (K.I. 595462M), Christine Debono (K.I. 579261M), Alessandro Mercieca (K.I. 85363M), Mark Mercieca (K.I. 70671M), Christopher Xuereb (Passaport Maltin MT 039926), Elvira sive Elvia Mallia (K.I. 0265460M), Charmaine Xuereb (K.I. 0202764M), Jacqueline Busuttil Xuereb (K.I. 0385869M) datat 19 ta' Frar 2020 fejn iddidjaraw u talbu s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona, Paola, li huma akkwistaw causa mortis mill-wirt tar-Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieica,

2. Illi l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti Josephine Gauci, l-mejjet John Mercieca u l-mejta Calcedonia Xuereb.

3. Illi John Mercieca huwa sporavissut minn uliedu werrieta r-rikorenti Christine Debono, Alessandro Mercieca u Mark Mercieca.

4. Illi Calcedonia Xuereb l-wirt taghha ddevolva fuq zewgha John Xuereb.

5. Illi b'koncessjoni enfitwetika temporanja tad-19 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-nutar Dottor John Spiteri Maempel li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", l-antekawza tar-rikorrenti, l-mejjet Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieca, kien ikkonceda il-fond il-kwistjoni lil certu Edard Calleja ghal 25 sena mill-15 ta' Novembru 1969, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm20 fis-sena.

6. Illi sussegwentament, b'att tat-28 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B", l-antekawza tar-rikorrenti, l-mejjet Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieca, kien ta' lill-imsemmi Edward Calleja d-dritt li jekk ikun jrid huwa, cioe Edward Calleja, l-eredi tieghu u aventi kawza minnu, jkun jista' jgedded iz-zmien tal-enfitewsi fuq msemmija ghal 25 sena ohra wara l-iskadenza tal-istess, bdana pero, li c-cens l-gdid jkun ta' Lm30 fis-sena li jibda jghaddi mill-gurnata tad-tigdida u li jithallas kull sena bil-quddiem u bl-istess pattijiet u kundizzjonjiet kif stipulate fl-enfitewsi originali.

KOPJA INFORMALI

7. Illi sussegwentament, l-imsemmi Edward Calleja, b'att tal=5 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar illi kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", ceda, assenja u ttrasferixxa lil Victor Sultana l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta' 25 sena li beda jghaddi mill-15 ta' Novembru 1969 u ghall-perjodu sussegwenti ta' 25 sena ohra, u b'hekk l-istess Edward Calleja ntrabat illi jerga jgedded l-ewwel koncessjoni enfitewtika temporanja originali ghal perijodu iehor ta' 25 sena skond kif indika fl-att tat-28 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel, Dokument B surreferit.

8. Illi wara l-iskadenza tal-koncezzjoni enfitewtika temporanja kif fuq spjegat, fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu fih l-intimat Sultana, li peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhom id-dritt minn Edward Calleja li kien uzufruwixxa ruhu ghal 25 sena ohra mill-15 ta' Novembru 1994 fejn l-imsemmi Edward Calleja impona sub-cens annweu u temporanju ta' Lm120 fis-sena li jithallsu bil-quddiem b'effett mill- ta' Novembru 1980, fejn l-imsemmi Edward Calleja kkostitwixxa favur tieghu awment ta' Lm100 fis-sena fuq il-Lm20 li kien qed jithallsu biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b'cens annwu u temporanju ghal 25 sena ohra li kienu jiskadu fl-14 ta' Novembru 2019.

9. Illi Edward Calleja ghall-perjodu bejn il-15 ta' Novembru 1994 sal-14 ta' Novembru 2019 ien jhallas lir-rikorrenti jew l-antekawza minnhom Eur93.17c.

10. Illi l-intimati Sultana qed jhallsu cens annwu u temporanju u issa kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni ammontanti ghal Lm120 fis-sena ekwivalenti ghal Eur 279.52c fis-sena, li ghandu jizdied skond ir-rata tal-inflazzjoni ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati li kienu citttadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta originali.

11. Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kien ha biex jipprotegi l-proprejta tieghu minn rekwizzizzjoni u/jew okkupazzjoni perpetwa ma kellux triq ohra hlief li jikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizzizzjoni kien soggett wkoll ghal-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

12. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegi l-proprjeta tieghu mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien illi jikkoncedih lil Edward Calleja b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamel.

KOPJA INFORMALI

13. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellu l’ebda ghazla ohra biex jgawdi hwejjgu u jipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li jbiegh l-istess fond, haga li huwa ma riedx jaghmel ghax ried jibqa’ jgawdi hwejgu.

14. Illi r-rikorrenti gew imcahhda mit-tgawdija tal-prorpejta’ taghhom minghajr ma’ gew moghtija 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 lilhom kien li jithallsu 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 iktarillum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta’ Eur279.52c liema kera ghandha tigi awmentata ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u tkompli tigi awmentata bl-emendi ta’ l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 li huma xorta levizi 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.

15. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta’ taghhom minkejja li l-antekawza minnhom ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta’ proprejta’ kif proetti 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 Sultana.

16. Illi fid-dawl ta’ dak appena premess r-rikorrenti b’rikors prezentat quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)

KOPJA INFORMALI

talbet dikjarazzjoni illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati Agius id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni that titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

17. 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 ghandha dritt jitlib li l-kear 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 kundizzjonjiet godda fir-rigward ta' kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita 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 ghalhdaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effetti.

18. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg 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 Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwiini Vella fil-31 ta' Dicembru 2019.

KOPJA INFORMALI

19. Illi jekk l-inkwilini intimati Sultana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u 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..

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Victor u Doris Sultana huma l-inkwilini tal-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona, Paola ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta..

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Sultana 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 Agius bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Agius fil-31 ta' Dicembru 2019.

3. 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 fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona, Paola u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-

KOPJA INFORMALI

rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Sultana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-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-Artikoli 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 dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimati Agius ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Sultana mill-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona, Paola, 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.[3]

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

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

[3] Fol. 1 sa 4 tal-process.

KOPJA INFORMALI

Illi l-atturi jridu ukoll jipprocedu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt John Mercieca u Calcedonia Mercieca.

Illi qbael xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux 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 tall-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tall-valur tall-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".

KOPJA INFORMALI

Ra li r-risposta ta' l-intimati prezentata nhar it-8 ta' Gunju 2020 li permezz taghha eccepew is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma tassew is-sidien tal-fond in kwestjoni.

2. Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw ukoll li ghamlu d-dikjarazzjoni causa mortis relattiva tar-Reverendu Sacredot Don Giorgio Mercieca, John Mercieca u Calcedonia Xuereb.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma kontradittorji in kwantu fi premessa numru erbatax (14) tar-rikors promotur qed jindikaw li l-Att XXVII tal-2018 huwa leviz tad-drittijiet fundamentali taghhom, filwaqt illi fit-talbiet, partikolarment bit-tielet talba, qed jinvokaw l-applikabilita' tal-istess att u le-emdi minnu mdahhla sabiex jitolbu revizjoni tal-kera.

4. Illi t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti huma ripetittivi in kwantu ghal darbtejn qed jitolbu l-izgumbrament tal-esponenti f'kaz li ma jissodisfax kriterji tad-dhul u l-kapital.

5. Illi f'kull kaz l-esponenti jsostnu li m'hemmx il-lok ta' zgumbrament, u dan kif ghandu jirrizulta matul il-kawza.

KOPJA INFORMALI

6. Illi bla pregudizzju ghall-premess, dan l-Onorabbli Bord, ai termini ta' l-Artikolu 12B (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu jqis il-mezzi u l-eta tal-kerrejja, partikolarment in vista tal-fatt li dawn huma penzjonanti.

Salv risposti ulterjuri.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

In breve l-Awtorita' tad-Djar bhala (amicus curiae) a fol-21 tal-process fejn *in breve* esponiet bir-rispett li:

1. Ir-rikorrenti iridu jipprova it-titolu taghhom fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Li hija giet notifikata f' din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u allura ghndha dritt tippartecipa fil-kawza biss bhala amicus curiae u li hu ma ghandix tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Ottubru 2020 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'

KOPJA INFORMALI

Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u David Pace jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra in-nota guramentata tal-intimati Victor u Doris konjugi Sultana (K.I. 21651M u 316654M) fejn ipprezentaw l-assit taghhom kif kien gie ordnat lilhom minn dan il-Bord.[5]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 103- 114 tal-process fejn accedew fil-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona Paola fis-17 ta' Settembru 2021. Il-fond jinsab fi triq residenzjali u il-faccata hija wahda semplici mibnija bil-franka. Il-fond jinsab biswit knisja. Is-servizzi tad-dawl ghandu bzonn manutenzjoni generali u jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana. Il-periti teknici stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u hamsin elf Ewro (Ewro 150,00).[6]

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

[4] Fol. 28 sa 30 tal-process.
[5] Fol. 40 sa 90 tal-process.
[6] Fol. 109 tal-process.

KOPJA INFORMALI

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond, ossija 44 gja 46, Triq Ninu Cremona Paola li huma akkwistaw *causa mortis* mill-wirt tar-Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieca. Il-wirt tieghu ddevolva fuq il-mejtin Josephine Gauci, John Merciecsa u Calcedonia Xuereb u is-successuri taghhom fit-titolu.

B' koncessjoni enfitewtika temporanja tad-19 ta' Novembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maemple, l-antekawza tar-rikorrenti, il-mejjet Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieca, kien ikkonceda il-fond in kwistjoni lil certu Edward Calleja ghal 25 sena mill-15 ta' Novembru 1969, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm 20 fis-sena.

Illi sussegwentement, b' att tat-28 ta‘ Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maemple, il-mejjet Reverendu Sacerdot Don Giorgio Mercieca, kien ta lill-imsemmi Edward Calleja d-dritt li jekk ikun iridu hu, l-eredi tieghu u aventi kawza minnu, jkun jista' jgedded iz-zmien tal-enfitewsi fuq mmsemmija ghal 25 sena ohra wara l-iskadenza tal-istess, b' dan pero' li c-cens l-gdid jkun ta' Lm 30 fis-sena li jibda jghaddi mill-gurnata tat-tigdid u li jithallas kull sena bil-quddiem u bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet kif stipulat fl-enfitewsi originali.

Sussegwentement, Edward Calleja, b' att 5 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, ceda, assenja u ttrasferixxa lil Victor Sultana l-*utile dominju* temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta' 25 sena li beda jghaddi mill-15 ta' Novembru 1969

KOPJA INFORMALI

u ghall-perjodu sussegwenti ta' 25 sena ohra, u b' hekk l-istess Edward Calleja ntrabat illi jrerga jgedded l-ewwel koncessjoni enfitewtika originali ghal perjodu ta' 25 sena skond kif indikat fl-att tat-28 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Spiter Maemple.

Wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja kif fuq spejegat, fil-fond in kwistjoni baqghu jghixu l-intimati Sultana kif kellhom dritt bil-ligi, u ghalhekk gie moghti lilhom id-dritt minn Edward Calleja li kien uzufruixxa ruhu ghal 25 sena ohra mill-15 ta' Novembru 1994 fejn l-imsemmi Edward Calleja mpona sub-cens annwu u temporanju ta' Lm 120 fis-sena li jithallas bil-quddiem b' effett mill-1 ta' Novembru 1980 fejn dan tal-ahhar kkostitwixxa favur tieghu awment ta' Lm 100 fis-sena fuq Lm 20 li ikien qed jithallsu biex jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni b' cens annwu u temporanju ghal 25 sena li kienu jiskadu fl-14 ta' Novembru 2019.

Edward Calleja bejn il-15 ta' Novembru 1994 sal-14 ta' Novembru 2019 kien qed ihallas lir-rikorrenti Ewro 93.17c filwaqt li l-intimati Sultana qed ihallsu cens annwu u temporanju u issa kera ta' Ewro 279.52c.

Il-periti teknici stimaw il-fond li jiswa mija u hamsin elf Ewro (Ewro 150,000) u li huwa f' kundizzjoni abittabli ghalkemm hemm is-servizzi qodma u ghandu bzonn refurbuishment. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimati mill-5 ta' Mejju 1980.

KOPJA INFORMALI

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu 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 jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu id-dokument relattivi mertu il-provenjenza tal-fond *de quo*. Il-periti teknici ivvaluataw il-fond li jiswa‘ Ewro 150,000 u ghandu bzonn ta' refurbuishment ghalkemm huwa abitabbli. Is-servizzi huma ukoll qodma. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-partijiet.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga‘ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn jammettu li huma jirrisjedu fil-fond mertu ta' din il-vertenza u li ma ghandu l-ebda propjeta' ohra. Inoltre' huwa ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

KOPJA INFORMALI

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

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

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 jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Victor Sultana ghas-sena 2020 kien ta' Ewro 10,399.48.[7] Jidher li dan id-dhul huwa *pressa poco* l-istess matul il-perjodu relevanti ghall-kawza, ossija dawn l-ahhar hames (5) snin hu jiddependi bazikament fuq il-pensjoni kontributorja u ghajnuna ohra socjali. Jidher li l-intimatai Sultana ghandhom likwidita' tajba fil-banek lokali u l-assi taghhom huma mqassmin kif gej[8]:

Kont ta' Victor Sultana mal-BOV plc bin-numru 4000xxxxxxxxx942 – Ewro 9,217.79.[9]

---

[7] Fol. 44 tal-process.
[8] Jidher li il-flejjes f' dawn il-kontijiet baqghu relattivament l-istess fil-perjodu relevant hlief ghal-dawk fl-APS plc. li fl-ahhar perjodu nizlu b' mod konsiderevoli.
[9] Fol. 45 tal-process.

KOPJA INFORMALI

Kont Doris Sultana mal- BOV plc bin-numru 1730xxxxx012- Ewro 2,132.04.[10]

Kont Doris Sultana mal-APS Bank plc bin-numru 200xxxxx395-1- Ewro 2,853.90.[11]

Kont fil-Borza ta‘ Malta ta‘ Doris Sultana bin-numru 9980989 – 10,000 2.1% Malta Government Stock.[12]

Kont Victor u Doris Sultana mal-BOV plc bin-numru 400xxxxx437- Ewro 5,638.27.[13]

Kont Victor u Doris Sultana mal- HSBC (Malta) plc bin-numru 013-xxxxxx-050- Ewro 4,048.79.[14]

Minn dak hawn fuq stabilit jidher allura li il-konjugi Sultana 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-intimati Sultana , ikkalkolat ai 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

[10] Fol. 46 tal-process.
[11] Fol. 51 tal-process.
[12] Fol. 52 tal-process.
[13] Fol. 47 tal-process.
[14] Fol. 48 tal-process.

KOPJA INFORMALI

raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Sultana 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-propjeta', ossija il-fond 44 gja 46, Triq Ninu Cremona Paola gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 150,000 hu li hu abitabbli pero' hemm servizzi qodma u ghandu bzonn refurbuishment. I-potenzjal tal-fond huwa limitat minhabba li jinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana.

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 is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn 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' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

KOPJA INFORMALI

‘*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.’*[15]

Il-Bord iqis li s-sidien f’dawn il-proceduri ma wrewx jew ippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta’ kuljum. U dan kif mill-atti processwali li ghandu quddiemu l-Bord.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li l-intimati ma ghandhomx xi assi li jistghu jduru fuqhom u ghandhom likwidita’ sostanzjali ghalkemm ghandhom ‘l fuq minn sebghin sena. Dan ifisser li matul is-snin ibbenefikaw ukoll mill-kera li indirettament kienet qed tigi sussidjata mis-sidien tal-fond.

Il-Bord ha wkoll nota li l-proceduri ilhom ghaddejjin minn Frar 2020.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera mill-1 ta’ Jannar 2023 bi 2%, jigifieri ghal-Ewro 3,000 fis-sena.

[15] 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.

KOPJA INFORMALI

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta u jiddikjara l-intimati huma l-legittimi inkwlilini tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri; u

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba: u

3. Jiddikkjara u jiddecidi li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi u jordna l-awment tal-kera ghal-2% mill-1 ta' Jannar 2023, ovveru Ewro 3,000 fis-sena. u

4. Jichad ir-raba' talba billi kif gie muri ampjament li l-intimati Sultana jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi; u

5. Jichad il-hames talba ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati.

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

Magistrat Dr Monica Vella LL.D. M.Jur

Victor Deguara

Deputat Registratur.

KOPJA INFORMALI

KOPJA INFORMALI