BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 65/2019MV

Mary Mifsud (ID 448441M)

Vs

Anthony Borg (ID 622049M) u martu
Violet Borg (ID 299055M)

Illum 07 ta' Novembru 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ta' Mary Mifsud (K.I. 448441M) datat l-1 ta' April 2019 fejn[1], ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord:

"1. Illi l-esponenti hija l-uzufruttwarja tal-fond bin-numru ghaxra (10), Conception Street, Marsa liema fond huwa mikri lill-intimati Anthony u Violet konjugi Borg bil-kera ta' €270.23 fis-sena, bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed

[1] A folio1 u 2 tal-process.

u ghoxrin (21) sena b'effett mit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 1993.

2. Illi jidher illi hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur ta-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord:

1. Jistabilixxi jekk l-intimati konjugi Borg jikkwalifikawx taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikompli jikru l-fond li jinsab fl-indirizz 10, Conception Street, Marsa;

2. Fil-kaz li jikkwalifikaw, jistabillixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjeta' wara li jigi stabbilit il-valur tal-proprjeta' permezz tal-membri teknici tal-Bord;

3. Fil-kaz li ma jikkwalifikawx, jordna l-izgumbrament taghhom fi zmien hames snin bil-kera doppja tal-lum a tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor."

Ra r-risposta ta' l-intimati Anthony Borg (ID 622049M) u Violet Borg (ID 299055M) a folio10 u 11 tal-process fejn eccepew li:

"(i) Illi fl-ewwel lok in-nullita' stante li r-rikors promotur ma fihx dak kollu rikjest minn artikolu 25 ta' Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

(i) Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq il-fond li tieghu qieghda titlob revizjoni fil-kera;

(ii) Illi in linea preliminari wkoll u minghajr hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija wkoll inamissibbli u infondata ghaliex ir-rikorrenti stess kienet konsapevoli u xjenti mill-effetti legali ta' l-artikolu 12 u 12A ta' l-Ordinanza fiz-zmien li saret il-koncessjoni enfitewtika li permezz taghha l-eccipjenti llum ghandha titolu ta' kera, u ghalhekk l-azzjoni dedotta ma tispettax lill-istess rikorrenti.

(iii) Bla hsara ghas-sueccepit, iz-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali tant illi l-artikolu 12B(2) ta' l-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera "ma jeccedix" tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

(iv) Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu rigettati.

(v) Bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti jimmeritaw il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

(vi) Illi f'kull kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibghatu ebda spejjez billi t-talbiet tar-rikorrent hija intempestiva u anki vessatorja stante illi sa gimghatejn qabel ma saret din it-talba l-istess rikorrenti kienet gabret il-kera bil-quddiem tal-fond in kwistjoni, liema kera hija mhalsa sat-23 ta' Marzu 2020, pero r-rikorrenti xorta ittentat din l-azzjoni intempestiva;

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

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

"Illi l-attrici triq qabel xejn tippruva t-titolu taghha u turi li ghandha dritt li taghmel it-talba li qed taghmel f'dan ir-rikors.

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.

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."

Illi ghandu jittiehed qies ukoll tall-fatt li meta inghata ic-cens (cioe' wara is-sena 1979) l-awturi tal-atturi gia kienu jafu bil-

konsegwenzi legali ta' dak ic-cens u ghalhekk kienu komdi b'dak li kien ser jigri wara li jiskadi c-cens.

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

Ra s-sentenza preliminari moghtija minn dan il-Bord fis-27 ta' Novembru 2020, dwar l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet **Mary Mifsud vs Anthony Borg et** (App. Inf. Nru. 65/2019/1 LM) deciza fid-29 ta' Settembru 2021 fejn giet deciza it-tieni eccezzjoni mqajjma mill-intimati u l-Qorti regghet baghtet l-atti quddiem dan il-Bord[2].

Ra d-dokumenti ezebiti bhala prova tat-titolu a folio 14 sa 23 kif ukoll dawk a folio 32 sa 36 tal-atti processwali.

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Novembru 2022 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lill-Perit Rene' Cutajar u lill-Perit Kylie Borg Marks sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

---

[2] A folio28 tal-process.
[3] Fol.4-6 tal-process.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 8 sa 17 tal-process fejn il-fond gie ikklassifikat bhala maisonette u stabilew li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u disghin elf Ewro (€190,000).

Ra t-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimati fejn huma ghandhom introjtu biss mill-pensjoni li jammonta ghal circa sitt elef u sebgha mitt Ewro fis-sena (€6,700) u li ma ghandhomx mezzi ohra ta' investimenti ta' relevanza[4].

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti hija propjetarja assoluta in parte u uzufruttwarja in parte minn naha l-ohra kif jixhed id-dokument tal-ghaxra ta' Lulju tal-elf disa' mija u sebgha u disghin (10.7.1997) redatt minn Nutar

[4] A folio19 sa 22 tal-process.

Dottor Sandro Schembri Adami.[5] Il-kera imhallsa mill-intimati hija ta' Ewro 270.23 fis-sena u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b' effett mit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 1993.

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

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-proceduri ipprezentat dokumenti li jipprovaw it-titolu taghha fuq il-fond numru ghaxra (10), Conception Street, Marsa.

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. Inoltre' huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord. Minn dawn id-dokumenti jidher li l-intimat Anthony Borg twieled fl-1949 filwaqt li martu Violet Borg twildet fl-1955. Jigifieri illum il-

[5] A folio 33 tal-process.

gurnata ghandhom 74 sena u 68 sena rispettivament[6]. Jidher li huma jghixu fuq pensjoni wahda li tlahhaq madwar sitt elef u seba' mitt Ewro (€6,700) circa fis-sena li flimkien ma' ghajnuna ohra socjali tlahhaq hdax -il elf u seba' mitt Ewro (€11,700) circa ghas-sena 2022.[7] Mid-dokumenti bankarji esebiti jidher li l-intimati ma ghandhomx xi flejjes imfaddlin jew investimenti ta' relevanza.[8]

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

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

[6] Dok AB 1. A folio22 tal-process.
[7] Dok AB 2. A folio22 tal-process.
[8] Dok AB 3. A folio22 tal-process.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma jaccettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-konjugi Borg ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Borg, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward l-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 Borg 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-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija numru 10, Triq il-Kuncizzjoni, Marsa kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord huwa ta' mija u disghin elf Ewro (€190,000). Dan il-fond jikkonsisti f'maisonette b'zewg kmamar tas-sodda fuq zewg sulari bl-arja tieghu, sovrastanti ghal abitazzjoni ta' terzi fil-pjan terran. Il-finituri huma qodma pero' uzabbli. Il-fond jinsab f' kundizzjoni relattivament tajba izda manutenzjoni hija dejjem rakkomandabbli.

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-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' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Lawrence 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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'[9]

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Mill-atti processwali dan ma jdhirx li huwa l-kaz fil-kaz in ezami u li ghandu l-Bord quddiemu. Il-Bord iqis ukoll illi dan il-kaz jinvolvi koppja anzjana li ghandha introjtu modest hafna fis-sena u li huma ma ghandhomx likwidita' finanzjarja sana.

Minn naha l-ohra l-Bord ma jistax jinjora l-fatt li l-kawza hadet aktar minn erba' (4) snin sabiex timmatura u li r-rikorrenti hija ukoll mara mdahhla fiz-zmien.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis illi l-kera pagabbli ghandha tizdied ghal tnejn (2%), ossija ghal tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena, u ghandu jibda jiddekorri mit-03 t'Ottubru 2023.

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. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jirrevedi l-kera b'effett mit-03 t'Ottubru 2023 ghal 2%, u cioe tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena li ghandhom jithallsu f'zewg pagamenti ugwali kull sitt xhur, pagabbli annwalment l-ewwel wiehed kull l-01 t'April u t-tieni wiehed kull l-ewwel t'Ottubru;

3. Jichad it-tielet talba billi kif gie ampjament ippruvat l-intimati Borg jaqghu fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.