BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 80/19MV

Theresa Chircop (K.I. 426271M)

Vs

Mario Micallef
(K.I. 195259M)

Awtorita' tad-Djar

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Theresa Chircop (K.I. 426271M) datat 12 ta' April 2019 fejn ippremettiet is-segwenti:

Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja fis-7 ta' Diċembru 1971, fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut hawn anness bħala Dok A, Salvina Aquilina, kienet ikkonċediet lil Francis Micallef b'titolu ta'

emfitewsi temporanja, il-fond numru 20 f'Rose Alley Għargħur u dan versu cens annwu ta' LM25 fis-sena li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet għal sbatax-il sena u cioe għalqet fis-7 ta' Diċembru 1988 iżda a tenur tal-artikolu 12(7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta Francis Micallef, missier l-intimat Mario Micallef, ġialadarba kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni baqa jgħix ġo fih taħt titolu ta' kera ai termini tal-Att XXVIII tal-1979;

Illi Salvina Aquilina mietet fid-29 ta' April 1994;

Illi l-propjeta' in kwistjoni hija provenjenti mill-eredita' ta' Salvina Aquilina u l-fond għadda causa mortis permezz ta' legat fuq l-esponenti Theresa Chircop skont it-testment datat 26 ta' Jannar 1989 hawn anness u mmarkat bħala DOK B;

Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita' tal-mejta Salvina Aquilina ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-21 t'Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Vella hawn anness bħala DOK C;

Illi fil-mument tat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, Francis Micallef, missier l-intimat baqa jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li ġiet lilu mogħtija bl-Att XXIII tal-1979 permezz ta' artikolu 12(7) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Maltali jiddisponi illi: "meta d-data tat-dispozzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data u ma

japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi";

Illi l-fond illum huwa mikri lill-intimat Mario Micallef;

Illi l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika baqgħet titħallas bir-rata ta' €129 kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi dan il-fond kien fond dekontrollat;

Illi stante li l-kera offruta minn Micallef ma tirrispekjax il-valur tal-kera kif stabbili mill-liġi, l-esponenti Chircop m'aċċettatx din l-istess kera minn Diċembru 2018 'l quddiem;

Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 ġjaladarba l-fond kien dekontrollat l-esponenti kienet tippretendi li fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika, dan jerġa jiġi mogħti lilha battal u l-intimati ma kienux isibu l-protezzjoni tal-liġi kifindikat;

Illi fil-fatt skont l-istima tal-Perit Hector Zammit tal-4 ta' Marzu 2019 il-post għandu valur ta' €140,000 hawn anness u mmarkat bħala Dok D;

Illi konsegwentament bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta skontil-liġi liema kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Illi f'dan il-każ dan il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-regolament dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi

maħruġa taħt Artikolu 1531 (F) u 1622 (A) tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwuhom liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn 1 ta' Jannar 2018 u 31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2018;

Illi jekk l-intimat Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tiddikjara l-inkwilin Micallef m'għandux dritt jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond żmien ta' mhux aktar minn ħames snin sabiex il-fond jiġi vvakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja mħallsa preżentament ossija fl-ammont ta' €516 fis-sena.

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex;

Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Mario Micallef huwa inkwilin tal-fond 20 f'Rose Alley Gharghur ai termini tal-Att XXIII tal-1979;

Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Mario Micallef li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Krija (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Micallef bejn l-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2018;

Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 20 f'Rose Alley Għargħur skont il-liġi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimat Micallef jingħata żmien ta' hames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju

tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini talAtt X tal-2009 li m'għandiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta u m'għandix tkun inqas minn €516;

Jiddíkjara illi dan l-awment fil-valur tal-kera ikun applikat sa minn Diċembru 2018 'il quddiem.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni.[1]

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae) a folio 27 tal-process fejn *in breve* ddikjarat li:

1. Ir-rikorrent ghandha tipprova t-titolu fuq il-propjeta' u li hija waheda is-sid tal-fond;
2. Irid jara jekk l-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala amicus curiae fil-kawza u li ma ghandix tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal l-awment tintlaqa' din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

[1] A folio 1 sa 3 tal-process.
[2] A folio 5 sa 20 tal-process.

Ra r-risposta tal-intimat Mario Micallef (K.I. 195259M) a folio 28 tal-process fejn eccepixxa li:

Preliminarjament, l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex titħarrek bħala konvenuta iżda tigi notifikata bir-rikors promotur sabiex tipparteċipa fis-sħiħ f'dawn il-proċeduri bħala amicus curiae u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

Fil-mertu, l-esponenti jaqbel illi huwa l-inkwilin tal-fond indikat fir-rikors promotur però jinkombi fuq ir-rikorrenti illi ġġib id-debita prova illi l-liġijiet invokati minnha japplikaw ghall-esponenti;

Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti għandu dħul limitat hafna u ghaldaqstant dana l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tiegħu kif jipprovdi l-artikolu 12B (3) (iii) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jikkontesta bil-qawwa kollha il-valutazzjoni ex parte annessa mar-rikors promotur tar-rikorrenti bħala waħda eżagerata u jirrileva illi l-fond mertu ta' dina l-kawża jikkonsisti f'porzjoni diviża ta' daqs limitat formanti parti minn kerrejja fejn l-esponenti lanqas biss għandu faċilitajiet fejn jinħasel tant illi huwa jinħasel għand oħtu li toqgħod fil-proprjetà sovrapposta;

Fil-mertu wkoll, dana l-Onorabbli Bord għandu jimxi ma' dak kollu kontemplat fl-artikolu 12B (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandu jqis il-mezzi u l-età ta' l-esponenti u l-fatt illi r-rikorrenti ma hija qegħda tbagħati l-ebda piż sproporzjonat;

Fil-mertu wkoll, ma jeżistux l-estremi kontemplati mil-liġi sabiex l-esponenti jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni;

Inoltre, ir-raba' talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex bla bażi u ma tistax tintlaqa';

Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti illi hija minn issa stess inġunta in subizzjoni.

Ra li fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2019 il-Bord ordna li l-intimat jissoggetta ruhu ghat-test tal-mezzi.[3]

Ra li waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru 2019 il-Bord innomina lill-Perit Mario Cassar u lill-Perit Elena Borg Costanzi biex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra n-nota guramentata tal-intimat Mario Micallef fejn ottempera ruhu mal-ordni li jissuggetta ruhu ghat-test tal-mezzi u ezebixxa id-dokumentazzjoni relatata.[5]

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 65 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fis-16 ta' Lulju 2020. Il-periti iddikjaraw li l-fond huwa dar li tinsab fi sqaq pedonali fiz-zona ta' konservazzjoni urbana wara l-knisja parrokjali tal-Gharghur ftit 'l boghod mill-pjazza. Il-proprjeta tinsab fuq livell wiehed u hija sottoposta ghall-propjeta' ta' terzi. Jidher li l-fond ghandu bzonn manuntenzjoni estensiva u l-finituri huma ta' kwalita' baxxa. Il-fond gie ivvalutat mija u ghaxart' elef Ewro (€110,000).

Ra li fil-mori tal-kawza, u wara li l-periti teknici irrelataw dwar l-istat tal-propjeta' ir-rikorrenti tablet l-izgumbrament tal-intimat. Dan tal-ahhar oggezzjoni ghal tali talba u ghall-izgumbrament.

[3] A folio 29 sa 31 tal-process.
[4] A folio 35 tal-process.
[5] A folio 38 tal-propcess.

Minn naha taghha l-Awtorita’ intimata ukoll oggezzjonat stante li it-talba tar-rikorrenti f’din il-kawza hija ibbazata fuq l-artikolu 12B tal-Kap 158.[6]

Ra l-atti kollha,

Sema’ x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u l-provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li hija l-unika propjetarja tal-fond numru 20 f’Rose Alley, Gharghur. Jidher li ma hemmx kontestatazzjoni fuq dan mill-intimat, barra minn dan ir-rikorrenti esebiet kuntratt ta’ emfitewsi temporanju in atti tan-Nutar Angelo Sammut datat 7 ta’ Dicembru 1971, it-testment ta’ Salvina Aquilina in atti tan-Nutar Angelo Vella datat 26 ta’ Jannar 1989 kif ukoll dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita’ tal-mejta Salvina Aquilina denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b’kuntratt in atti tan-Nutar Angelo Vella tal-21 ta’ Ottubru 1994.

[6] A folio 86, 101 u 105A tal-process.

Skond ir-rikorrenti l-intimat qed ihallas kera ta' hames mija u sittax il-Ewro fis-sena (€516).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mija u ghaxart'elef Ewro (€110,000).

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

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed issejjes it-talba taghha ghall-awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilin jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

Fl-affidavit taghha datat 24 ta' Novembru 2020 ir-rikorrenti Theresa Chircop tispjega b' mod ddettaljat kif giet ghandha u hija l-unika sid tal-fond. Tispjega ukoll kif l-intimat huwa il-kerrej tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.[7]

[7] A folio 78 u 79 tal-process.

L-istess jista' jinghad ghall-intimat fejn ma gabx l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa ipproduca 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 trid tipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

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

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti. Fl-affidavit tieghu jghid li huwa twieled u ghix fil-fond hajtu kollha.[8]

[8] A folio 114 u 115, 117, 122 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li l-intimat twieled fl-1959 u dunque ghandu 64 (erbgha u sittin) sena. Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat ghas-sena 2018 kien ta' Ewro XXXXX gross fis-sena.[9] Il-Bord ma ghandux vizwali in atti tad-dhul qabel kif ukoll wara is-sena 2018. Ma jidhirx li l-intimat ghandu xi propjetajiet jew assi ohra jew xi introjti ohra.

Jidher li fil-kont bankarju tieghu tal-bidu tal-2018 huwa kellu depositati ftit aktar minn tlett elef Ewro fil-kont bin-numru 061xxxxxxxxx mal-HSBC (Malta) plc. B' hekk il-likwidita' tieghu hija fqira hafna tenut kont tac-cirkostanzi u l-eta' tieghu.

Ghaldaqstant, l-intimat Micallef 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-intimat, 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 applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar

[9] A folio 42 tal-process.

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-intimat Micallef li jabita fil-fond de quo ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 20, f' Rose Alley Gharghur hu ta' Ewro 110,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat mhux tajjeb. Jidher car li il-post ghandu bzonn manutenzjoni tajba u qieghed fi stat prekarju ghall-livelli li wiehed jistenna f' pajjiz suppost modern fis-sena 2023.[10]

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

[10] Ra ukoll id-domandi in esekuzzjoni tar-rikorrenti u ir-risposti tal-membri teknici. A folio 86 – 87 u fol 94- 95 tal-process.

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).

'*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.*'[11]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta' kuljum. Dan ma jhidrx f' dan il-kaz mill-atti processwali ferm xotti u li ghandu il-Bord quddiemu.

Minn-naha l-ohra l-intimat jidher li ghandu mezzi finanzjarji limitati kif ukoll li huwa pensjonant u fil-hajja lavorattiva tieghu kein jaqla biss Ewro 900 circa fix-xahar. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

[11] 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.

Il-Bord ha ukoll nota ta’ l-istat xejn felici li jinsab fih il-fond li sahansitra huwa nieqes mill-htigijiet bazici sanitarji. Quddiem il-Bord ghandu dan l-istat ta’ fatt ghax ma giex ippruvat, u allura ma hemmx fl-atti l-istat kif snin ilu dan il-fond kien inkera u allura wiehed ma jistax jattribwixxi l-istat xejn felici tal-fond ghall-inkwlin. Dan l-approfondit u akkurat ma sarx b’ mod sodisfacenti fl-opinjoni ta’ dan il-Bord.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta’ dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 1.5% fis-sena , jigifieri ghal Ewro 1,650 fis-sena, b’effett mil-ewwel (1) ta’ Jannar 2022 tenut kont li din il-vertenza ilha pendenti issa sa mill-2019 u dan mhux tort tar-rikorrenti

Decide:

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

1. Jiddikjara u jiddecidi li l-intimat Mario Micallef huwa inkwlin tal-fond 20 f’ Rose Alley Gharghur ai termini tal-Att XXIII tal-1979; u

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-kawza; u

3. Jiddikjara u jiddecidi li jgholli il-kera b’ 1.5% ghal Ewro 1,650 fis-sena u dan mill-1 ta’ Jannar 2022;

4. Jilqa’ parzjalment ir-raba’ talba u jordna li l-awment ghandu jsehh mill- 1 ta’ Jannar 2022.

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

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

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.