BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 208/20MV

Nathalie Attard (K.I. 0044957M)

Josephine Attard (K.I. 0297864M)

Giorgina Galea (K.I. 0387360M)

Peter Attard (K.I. 1037147M)

Maria Concetta k/a Connie Carabott (K.I. 0009659M)

Tessie Attard (K.I. 0420549M)

Vs

Joseph Debattista (K.I. 0419851M)

Illum 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Nathalie Attard (K.I. 0044957M) datat 28 ta' Ottubru 2020 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Illi r-rikorrenti aħwa huma propjetarji tal-fond bin-numru tmienja (8), fi Triq l-Imsida, Birkirkara li missierhom Joseph Attard, flimkien maz-zijiet tagħhom Giovanni u Rosaria Attard, bħala l-antekawża tagħhom, kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'effett mill-ħdax (11) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) lill-intimat Joseph Debattista, biċ-ċens annwu u temporanju ta' ħamsa u erbgħin lira Maltin (Lm45, ekwivalenti għal €104.82) li kienu jitħallsu kull sena bil-quddiem, u dan permezz ta' kuntratt tal-ħdax (11) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1979) fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala <u>Dokument A</u>;

2. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-għaxra (10) ta' April tas-sena elfejn (2000);

3. Illi minkejja li l-konċessjoni benfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta' April 2000, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni peress li kien ċittadin Maltin u peress li l-fond *de quo* kien ir-residenza ordinarja tiegħu, liema fakolta' ingħatat lilu bl-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju;

4. Illi l-kera dovuta llum il-ġurnata tammonta għal tliet mija u Ewro (€301) fis-sena, kull sena bil-quddiem;

5. Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq tallum, tant li skont valutazzjoni tal-Perit Robert Borg, hawn annessa bħala <u>Dokument B</u>, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond *de quo* fil-preżent jammonta għal tliet mitt Ewro (€300) fix-xahar, u cioe tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena;

6. Illi r-rikorrenti diġà talbu ripetutament lill-intimat sabiex iħallas kera għola skont il-prezz ġust tas-suq tallum, inkluż b'ittra uffiċjali bin-numru tar-referenza 1659/2020 (<u>Dokument C</u>), iżda l-intimat baqa' jirrifjuta li jagħmel u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

   Illi għaldaqstant, filwaqt li qegħdin espressament jirriservaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt li l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, ir-

rikorrenti qegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

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

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond tar-rikorrenti bin-numru tmienja (8), fi Triq l-Imsida, Birkirkara;
(b) jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn ħames (5) snin, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrillaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
(c) jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens kull sena għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artiklu 12 jew 12A tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimat ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax juża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunti għas-subizzjoni, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 1659/2020.[1].

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur.[2]

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-12 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu 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. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti 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 r-risposta ta' Joseph Debattista a fol- 25 sa 27 tal-process fejn stqarr u eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawża;

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u, kemm-il darba jivvantaw li l-proprjetà de quo ppervjeniet għandhom b'titolu causa mortis, jipprovaw li ħallsu t-taxxa relattiva għas-suċċessjoni;

[1] Fol. 1- 3 tal-process.
[2] Fol. 4 – 9 tal-process.

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tielet lok, ir-rikorrenti llum jirċievu ammont ta’ kera għall-fond mertu tal-kawża, li, tenut kont taċ-ċirkostanzi kollhatal-każ, jikkostitwixxu *fair rent*;

4. Subordintament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fir-raba’ lok, illi l-esponenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622B tal-Kodiċi Ċivili), fis-sens li l-mezzi tiegħu ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mil-liġi, kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

5. Subordintament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fil-ħames lok, jiġi rilevat illi, matul is-snin, l-esponenti wettaq bosta xogħlijiet u tiswijiet ta’ natura straordinarja ġewwa l-fond mikri lilu sabiex iżomm l-istess fond fi stat tajjeb ta’ abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tiegħu, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;

6. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, fis-sitt lok, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u, senjatament fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond de quo, jiġi sottomess dan li ġej:

(i) Illi l-istima *ex parte*, li fuqha r-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom, hija kkargata u m’hijiex attendibbli u l-anqas ġusta;
(ii) Illi l-esponenti huwa pensjonant ta’ 70 sena, bla ebda impieg remunerattiv, u missier ta’ żewġt itfal ta’ 12-il sena u 4 snin;
(iii) Illi tenut kont tal-eta` tiegħu u l-fatt li jeħtieġ li jmantni lil martu u lil uliedu bil-mezzi limitati li għandu, l-awment mitlub sejjer joħloq piż sproporzjonat fuq l-esponenti u l-familja tiegħu;
(iv) Illi l-esponenti m’għandux akkomodazzjoni alternattiva;
(v) Illi, fi kwalunkwe każ, il-Bord għandu diskrezzjoni jordna awment sa 2% u mhux ta’ 2% kif qed jippretendu r-rikorrenti;
(vi) Illi meta jikkwantifika l-awment, kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-mezzi tar-rikorrenti li, tant m’għandhomx bżonn l-awment, illi sal-lum m’eżerċitawx l-azzjoni kostituzzjonali spettanti lilhom, li permezz tagħha kien, fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza ampja tal-Qrati nostrani kif ukoll tal-Qorti ta’ Strasburgu, jiġi likwidat kumpens sostanzjali

lilhom biex ipatti għal kwalunkwe piż li l-Att XXIII tal-1979 ġab fuqhom;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra li fis-seduta tal-1 ta' Ottubru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Marie- Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[3]

Ra li waqt is-seduta tal-31 ta' Jannar 2023 l-intimat Joseph Debattista ipprezenta id-dokumenti relatati mat-test tal-mezzi.[4]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 41- 50 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond numru 19 Triq l-Imsida Birkirkara fit-23 ta' Novembru 2021. Li il-fond jikkonsisti f' dar residenzjali mibnija fuq zewg sulari bl-arja taghha. Il-fond huwa fi stat finished bil-finituri qodma u il-post ghandu bzonn refurbuishment u upgrade. Is-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg huma prezenti u funzjonabbli. Il-wires tad-dawl huma antiki u mhux midfunin fil-hxuna tal-hajt. Jista' jinbena sular wiehed li jakkomoda kamra wahda addizzjonali fil-fond de quo. Il-valur

[3] Fol. 29 et seq. tal-process.
[4] Fol. 87 tal-process.

fis-suq prezent tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u erbghin elf Ewro (Ewro 140,00).

Ra l-atti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwa il-propjetarji unici tal-fond 19 Triq l-Imsida Birkirkara. Dan il-fond kien jappartjeni lill-missierhom Joseph Attard flimkien maz-zijiet taghhom Giovanni u Rosaria Attard, li bhala l-antekawza taghhom kienu ikkoncedew b' titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b' effett mill-hdax (11) ta' April tas-sena elf disa' mija u disgha u sebghin (1979) lill-intimat Joseph Debattista bic-cens annwu u temporanju ta' hamsa u erbghin lira Maltin (Lm 45) ekwivalenti ghal Ewro 104.82 li kienu jithallsu kull sena bil-quddiem kif stipulat permezz ta' kuntratt tal- hdax (11) ta' April 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt.

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-ghaxra (10) ta’ April tas-sena elfejn (2000)

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta’ April 2000 l-intimat baqa’ jirrisjedi fil-fond in kwistjoni peress li peress li kien cittadin Maltin u peress li l-fond de quo kien tar-residenza ordinarja tieghu , liema fakolta’ inghata lilu bl-Att XXII tal-1979 taht titolu ta’ kera b’ zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

Il-kera dovuta fil-qosor tidher li hija mija u Ewro fis-sena (Ewro 301). Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa mija u erbghin elf Ewro (Ewro 140,000).

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, 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 jivvak mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu diversi dokumenti li huma rilevanti ghal din il-vertenza biex

jipprova mhux biss it-titolu li ghandu fuq dan il-fond izda ukoll li l-intimat qed jirrisjedi fil fond de quo b’ titolu ta’ kera.[5] Dan il-fond illum qed jinkera ghal tlett mija u Ewro fis-sena (Ewro 301).

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-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huwa ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnalu 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 jridu jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimat.

[5] Ara ukoll fol. 34 causa mortis li saret wara il-mewt ta’ missierhom bhala prova tat-titolu.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa jaccetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed jallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Joseph Debattista 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 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 Joseph Debattista li jabita fil-fond 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' 19 Triq l-Imsida Birkirkara hu ta' Ewro 140,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu abitabbli ghalkemm il-finishes huma qodma imma uzabbli. Il-fond ghandu bzonn ukoll refurbuishment tajba.

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).

'*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.'[6]

Il-Bord iqis li is-sid waqt il-proceduri ma wrewx ma pruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu il-Bord quddiemu. Minn naha l-ohra l-intimat hu persuna anzjan ta' kwazi hamsa u sittin sena (65) sena u li ilu jghix fil-fond ghal ghexieren ta' snin. Jidher li f' dawn l-ahhar snin, ossija mill- 2017 huwa izzewweg u ghandu zewgt itfal minuri ta' tlettax (13) u hames (5) snin.[7] Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Madankallu, ghalkemm hu ghandu dhul mill-penzjoni li huwa baxx hafna meta iqies li huma qed irabbi zewgt itfal minuri jidher li ghandu likwidita' soda. Mit-test tal-mezzi il-Bord jinnotat li huwa ghandu:

Investimenti mal-BOV Asset Management ta' Ewro 55,384.08c.[8]

BOV plc shares bilanc ta' 30,798.[9]

MSV Life Policy FP546385 (2021) valutata Ewro 20,694.22c.

[6] 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.
[7] Fol. 80 u 81 tal-process.
[8] Valutati sa 31 ta' Ottubru 2019.
[99] Datati 14 ta' Jannar 2022.

MSV Life Premium Plan FP445231 (2019) valutata Ewro 33,159.09c.

HSBC Government Bond Fund Accumulator Shares – Ewro 14,564.87c[10]

Savings account mal-BOV plc li fil-bidu tal-2021 kellu Ewro 9,919.86.[11]

Dan jista' biss ifisser li permezz ta' kera baxxa hu irnexxilu igemma somom sostanzjali matul is-snin. Barra minn dan mhix maghrufa l-eta' ta' martu u x' introjtu ghandha, jekk fil-fatt ghandha.

Minn-naha l-ohra il-Bord ma jistax jinjora li ir-rikorrenti ilhom jippercepixxu kera baxxa ghal diversi snin u mill-karta tal-identita' taghhom il-Bord jista' jinnota li l-eta' ta' hafna minnhom hija pjuttost avvanzata. Lanqas il-Bord ma jista' jinjora li din il-kawza issa ilha pendent ghal tlett (3) snin u li dan id-delungar ma kienx tort tar-rikorrenti kif li fil-mori tal-kawza ma kienx hemm awment *pendete lite*.[12]

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli il-kera mill-1 ta' Jannar 2023 bil-massimu ta' 2% ghal Ewro 2,800 fis-sena li ghandhom jithallsu kull sitt (6) xhur b' rati indaqs ta' Ewro 1,400.

---

[10] Valutati 20 ta' Lulju 2022.
[11] Il-bilanc kien joxxilla matul is-snin.
[12] Ara talba tal-15 ta' Novembru 2022 a fol. 56 tal-process.

Decide:

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; u
2. Jichad it-tieni talba kif dedotta; u

3. Jilqa' t-tielet talba fil-paragrafu bl-ittra (a) u jgholli l-kera mill-1 ta' Jannar 2023 bil-massimu ta' 2% ghal Ewro 2,800 fis-sena li ghandhom jithallsu kull sitt (6) xhur f'zewg rati indaqs ta' Ewro 1,400 kull wahda filwaqt illi jichad it-tielet talba fil-paragrafu bl-ittra (b) kif dedotta.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

Chairperson

(ft) Iamin Guarracino

Deputat Registratur.