BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 225/19MV

Joseph Spiteri u Maria Carmen Spiteri

Vs

Alfred sive Freddie Calleja (K.I. 322040M)

Illum 11 ta' Lulju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Spiteri (K.I. 277746M) u Maria Carmen Spiteri (K.I. 50351M) datat 14 ta' Ottubru 2019 fejn iddikjaraw u talbu s-segwenti:

"Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 159, Triq San Gejtanu, il-Hamrun.

Illi l-imsemmija propjeta kienet originarjament tifforma parti minn binja akbar u koncessa b'titolu ta' subcens temporanju lil George Mallia permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 22 ta' April 1970 u kienet tinkludi l-forn li qieghed il-Hamrun, Triq Giovanni Barbara, numru 11 bi tlett bibien ohra numru 157, 158, 159 fi Triq San Gejtanu, l-Hamrun.

Illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika inghatat ghall-perjodu ta' sbatax-il sena versu s-subcens annwu u perpetwu ta' Lm120 fis-sena.

Illi sussegwentament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 18 ta' April 1978, George Mallia ceda u trasferixxa ghaz-zmien li kien ghad fadal il-mezzanin bin-numru 159 fi Triq San Gejtanu, l-Hamrun kif soggett ghas-sub-cens temporanju ta' LM35 a favur ta' Alfred Calleja.

Illi f'gheluq il-koncessjoni subenfitewtika u cioe fit-22 ta' April 1987, l-intimat Azzopardi[1] kompla jokkupa l-fond surriferit b'titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi fil-prezent l-kera li tithalas mill-intimat Calleja hija ta' mitejn u tmienja u erbghin Ewro u tlieta u erbghin centezmu (€248.43) fis-sena, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' jgib fis-suq illum il-gurnata, u ghalhekk tammonta ghal lezjoni tad-dritt fundamentali tieghu;

Illi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni gja sofferta minnhom, l-esponenti qed jipprocedu a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ghal rimedju, anke parzjali, u dan billi[2] tigi awmentata skond il-ligi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:

1. Jahtar Perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank l-fond numru 159, Triq San Gejtanu, l-hamrun;

[1] Hawn jidher li hawn zball peress illi l-intimat huwa Calleja mhux Azzopardi.

[2] Hawn jidher illi hawn il-kelma "l-kera" nieqsa.

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F’kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:

   a) ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond esponenti, 159, Triq San Gejtanu, l-Hamrun;

   b) jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn hames snin, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjah battal u f’kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

   c) jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa inkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrent ghall-uzu tal-fond;

4. F’kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapitali tat-test tal-mezzi;

   a) jikkundanna lill-intimat sabiex jhallas lill-esponenti kera riveduta ghal ammont ta’ tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mil-1 ta’ Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;

   b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta’ din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistax icedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ingunt in subizzjoni.[3]

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae)[4] fejn in breve esponiet bir-rispett li:

1. Ir-rikorrenti iridu jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;

2. Il-Bord 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 ghandha dritt tippartecipa fil-kawza biss bhala amicus curiae u li hu ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez;

4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa' din ma ghandhiex tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

Ra illi l-intimat Alfred Calleja (K.I. 322040M) debitament notifikat[5] ma prezenta l-ebda risposta, pero huwa deher fl-ewwel seduta u ikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti[6]

Ra illi l-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.[7]

---

[3] Folio 1 sa 2 tal-process

[4] A folio 7 tal-process.

[5] A folio 5A tal-process.

[6] A folio 8 tal-process.

[7] A folio 12 sa 14 tal-process.

Ra n-nota tar-rikorrenti[8] permezz ta' liema huma ressqu prova tat-titolu taghhom tal-imsemmija proprjeta.

Ra n-nota ulterjuri tar-rikorrenti[9] permezz ta' liema huma prezentaw il-kuntratti li saret referenza ghalihom fir-rikors promotur kif ukoll stima tal-imsemmi fond.

Ra n-nota guramentata tal-intimat Alfred Calleja[10] fejn spjega x'inhuma l-assi tieghu ghall-perjodu relevanti. Fl-affidavit tieghu a folio 139 huwa jispjega li l-fond huwa okkupat minnu u minn martu Tessie Calleja u li huwa ma ghandux proprjeta immobbli. Jispjega wkoll illi d-dhul fil-kontijiet bankarji huwa tieghu u ta' martu u li d-dhul huwa mill-pensjoni tieghu. Jghid ukoll illi huwa ghandu tmenin sena u esebixxa c-certifikat tat-twelid[11].

Ra n-nota ulterjuri mressqa mill-intimat dwar l-assi u d-djun tieghu Dok. AC4[12].

Ra l-affidavit ulterjuri mressaq mir-rikorrent Joseph Spiteri[13], fejn spjega ulterjorment kif il-proprjeta giet akkwistata mir-rikorrenti.

---

[8] A folio 16 sa 127A tal-process.

[9] A folio 129 sa 136 tal-process.

[10] A folio 138 sa 207 tal-process.

[11] Dok. AC2 a folio 141 tal-process.

[12] A folio 229 sa 232 tal-process.

[13] A folio 237 sa 238 tal-process.

Ra li waqt is-seduta tal-21 ta' Lulju 2020 gew mahtura l-Perit Mario Cassar u l-Perit Marie Louise Caruana Galea[14] sabiex jezaminaw u jirrelataw fuq il-fond numru 159, Triq San Gejtanu, l-Hamrun;

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[15] fejn jispjegaw li huma accedew fil-fond numru 159, Triq San Gejtanu, l-Hamrun. Huma stmaw li l-valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u hamsa u disghin elf Ewro (€195,00).

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 Joseph Spiteri huwa propjetarju tal-fond, ossija numru 159, Triq San Gejtanu, l-Hamrun li huwa akkwista parti minn wirt ta' ommu u missieru u in parti minn xiri. Huwa jiddikjara ukoll il-propjeta' mertu ta' dawn il-proceduri giet koncessa b'cens temporanju lil u wara Alfred Calleja u fl-iskadenza tac-cens dan gie konvertit ghal titolu ta' kera skond il-ligi vigenti. Wara il-mewt t'omm ir-rikorrenti Joseph Spiteri, dan tal-ahhar kien xtara, flimkien ma' martu r-rikorrenti l-ohra, Mary Rose Spiteri l-ishma ta' hutu u b'hekk saru is-sidien tal-propjeta' kollha.

[14] A folio 14 tal-process.

[15] A folio 210 sa 224 tal-process.

Il-periti teknici stmaw il-fond fis-somma ta' mija u hamsa u disghin elf Ewro (€195,000) u li huwa f'kundizzjoni abittabli minn dak li jidher fir-ritratti ezebiti mill-periti teknici. Din il-propjeta' ilha mikrija lill-intimat mit-18 ta' April 1978. 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 mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi jivvaka mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li fil-mori tal-kawza pprezentaw id-dokument relattivi ghall-provenjenza tal-fond mertu tal-kawza.

Il-periti teknici ivvaluataw il-fond li jiswa' mija u hamsa u disghin elf Ewro (€195,000) u jidher li hu f'kundizzjoni accettabbli biex wiehed jghix fih. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-partijiet u fil-fatt l-intimat fl-affidavit tieghu bazikament jikkonferma l-fatti kif esposti mir-rikorrenti u li qed ihallas kera ta' mitejn u nejn u hamsin Ewro (€252) fis-sena.

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-intimat li jammetti li huwa jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza u li ma ghandu l-ebda propjeta' ohra. Inoltre' huwa ipproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnalu dan il-Bord.

Huwa ipprezenta wkoll nota ulterjuri bir-ricerki generali tieghu, Dok. AC4[16] minn liema jirrizultaw t-trasferimenti u d-djun tieghu.

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 jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u

2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u il-provi li ghandu quddiemu, l-Bord iqis li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti stante li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Alfred Calleja ghas-sena 2018 ma jaqbizx id-dhul annwali stabbilit mil-ligi.

Jidher li dan id-dhul huwa pressa poco l-istess matul il-perjodu relevanti ghall-kawza, ossija fl-ahhar hames (5) snin qabel giet istitwita l-kawza. Hu jiddependi bazikament fuq il-pensjoni kontributorja u ghajnuna ohra socjali. Jidher li l-intimat Calleja ghandu likwidita' baxxa fil-banek lokali. Minn dak hawn fuq stabilit jidher allura li l-intimat Calleja ikkalkolat ai

[16] A fpolio 228 sa 232 tal-process.

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 Calleja, 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 stipulat 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-intimat Alfred Calleja li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-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 l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija l-fond numru numru 159, Triq San Gejtanu, l-Hamrun, gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis somma ta' mija u hamsa u disghin elf Ewro (€195,000), liema fond huwa abitabbli.

Il-Bord iqis li ghalkemm ir-rikorrenti gabu stima mill-perit imqabbad minnhom pero' iqis li ladarba dak konstatat mill-periti teknici membri tal-Bord ma gie bl-ebda mod attakkat, il-valutazzjoni li ghandu jiehu konjizzjoni taghha hija dik kif stabilita mill-membri tal-Bord u dan ukoll kif tistabilixxi l-ligi.

Ikkunsidra:

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-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' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM), fejn intqal:

'*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 ir-residenza ordinarja taghhom.*'[17]

[17] 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 iqis illi s-sidien waqt il-proceduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali quddiem il-Bord.

Minn naha l-ohra l-intimat ma ghandux xi assi li jista' jdur fuqhom u ghandu likwidita' baxxa.

Ghal kull buon fini l-Bord qed jordna l-isfilz tad-dokument a folio 245 tal-process peress illi dan ma jirreferix ghall-kawza in ezami u ghalhekk ma hux relevanti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ghandu jgholli il-kera mill-1 ta' Jannar 2023 bi 2%, jigifieri ghal tlett'elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi rigward tat-tieni talba elenkata fir-rikors promutur dwar kundizzjonijiet godda, 'fosthom li l-inkwilin ma jistax icedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet tieghu', il-Bord iqis li r-rikorrenti ghandhom bizzejjed salvagwardi fil-ligi li jekk xi wahda minn dawn tavvera ruhha fil-futur, jista' jirrikorri quddiem dan il-Bord u jfittex ir-rimedji li jidhirlu xierqa.[18]

[18] Ara per ezemplu l-artikoli 1526(2), 1554, 1555, 155A, 1556 u 1561 tal-Kap 16 Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta fost l-ohrajn.

Ghalhekk ma jqisx li f'dan l-istadju ghandu jimponi l-ebda kundizzjoni bhal dawk mitluba mir-rikorrenti. Wara kollox ma ngabu l-ebda provi in atti mir-rikorrenti dwar tali talba u ghalhekk il-Bord iqis illi ma jistax jilqa' l-istess talba.

Decide:

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, tat-tieni u tat-tielet talba stante illi dawn gew indirizzati fil-mori tal-proceduri; u
2. Jilqa' in parte r-raba talba u jiddikkjara u jiddeciedi li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u jordna l-awment tal-kera ghal-2% ossija fl-ammont ta' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena pagabbli annwalment f'zewg pagamenti, wiehed kull sitt xhur liema terminu jinhadem skont meta l-kera hija dovuta, u dan fl-ammont ta' elf u disa' mija u hamsin Ewro kull wiehed (€1,950) filwaqt illi jichad il-kumplament tar-raba talba bhala mhux misthoqqa ghar-ragunijiet 'l fuq spjegati.

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

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

Chairperson

Victor Deguara

Deputat Registratur