Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Ignatius Norman Cachia ID No 1062848(M)
Raymond Alfred Cachia ID No 562360(M)
Louisa Galea ID Ni 654951(M)
James Cachia ID No 695352(M)
6, Triq in-Narcis, Madliena Swieqi

Vs

Maria Carmelina maghrufa bhala Carmelina
Grange u Susan Riley u permezz tad-digriet moghti fis-26 ta' Marzu 2019
il-kunjom Riley qed jigi sostitwit bil-kunjom Grange.

Rik Nru: 172/18

Illum 13 ta' Lulju 2020

Il-Bord

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

Illi b'kuntratt tal-hdax ta' Awissu tas-sena elf disa' mija u disghin (11/08/1990) fl-atti tan-Nutar Charles vella Zarb hawn anness u mmarkat bhala Dok "A" kien ikkonceda b'titlu ta' enfitewsi temporanja ghall-wiehed u ghoxrin sena (21) minn hdax ta' Awissu tas-sena elf disa mija u disghin (11/08/1990) il-fond erbgha u tmenin bl-isem Prague, gewwa Zabbar Road, paola dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Euros 852.55 dekoribbli minn 11 ta' Awissu 1990.

Illi fit- terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimati Maria Carmelina maghrufra bhala Carmelina Grange et peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond that tilu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta, inflazzjoni li tizdied darba kull hmistax (15) il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalhekk fil-11 ta' Awissu 2011 a tenur tal-artiklu 12(2) (b) (1) l- intimati baqghu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti illum ghal elf u seba' mija (Euros 1,700) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil- quddiem fil-11 ta' Awwissu u fil-11 ta' Frar;

Illi ai termini tal- Att XXVII Tal-2018 ir-rikorrenti u ai termini tal-artiklu 12b tal-Kap 168 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fil-1 ta' Frar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

Illi fl-istadju inizjali tal- procedimenti dan L-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kirja ta; Test tal-Mezzi) mahruga that l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolament li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul ta' l-inkwilini bejn Awissu 2017 sa Awissu 2018 u fuq il- kapital ta' l-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2017;

Illi jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriteri tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorrabli Bord ghandu jaghti decizzjoni li tippermetti lill-inkilini 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-Artiklu 12 jew 12 a tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Jghidu l-intimati jew minn minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarju u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din l-Onorrabli Qorti m'ghandhiex;

1. Tiddikjara u tiddecedi illi l-intimati Grange huma inkwilini tal-fond erbgha u tmenin, Prague, Zabbar Road , Paola ai termini tal-Kap 158 tal-ligijiet ta'Malta li kienet originarjament koncessa ghal 21 sena taht tilu ta' enfitewsi temporanja ai termini tal-kuntratt tal-11 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb hawn anness;

2. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Granger u Riley li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilita fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-mezzi mahruga that l-Artiklu 153F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxhuom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul ta' l-inkwilini fil- 31 ta' Dicembru 2017.

3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi.

    a) ixolji l-kirja tal-fond tal-esponenti

b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati li ma jkunx izjed minn hames (5) snin sabiex jivvakaw dan il-fond u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti

c) jikkundanna lill-intimati sabiex thallas lill-esponenti kumpens ghall-okkupazzjoni fis-somma li tistabilixxi din L- Onorabbli Qorti b'effett mid-data tas-sentenza.

F'Kaz li dan il- Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriteri tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi

4. Jiddikjara u jiddeciedi ili ai termini tal-att XxV11 tal-2018 il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-2 % fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond erbgha u tmenin (84) Prague, Zabbar Road, Paola mil-1 ta' Jannar 2018 jew minn data ohra li tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehimj bejn il-partijiet;

b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux jeccedu l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu li terzi li ma tistax taghmel tibdil strutturi fil-fond u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghha.

5. Tordna l-izgumbrament jekk ikun il-kas fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il- Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjes u bl-integrazzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni kompetenti kontra l-intimati inkluz ghad-danni jekk ikun il-kaz.

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

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 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.

Ra r-risposta ta' Maria Carmelina maghrufa bhala Carmelina Grange u Susan Grange (gja' Riley) li permezz taghha eccepew:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jipprruvaw l-interess guridiku taghhom f'din il-kawza;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-dak uq ecipit preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-gudizzju huwa integru;
3. Illi minghajr pregudizzju ghall-dak fuq ecipit, l-eccipjenti Susan Grange rivertiet ghall kunjomha Grange skond il-ligi;
4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-intimati jew min minnhom ma jissodisfax it-test tal-mezzi;
5. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw li l-intimati jew min minnhom ghandhom jigu zgumbrati;
6. Illi minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw l-eccipjenti jew min minnhom m'humiex ntitolati jibqghu fl-okkuppazzjoni tal-fond 84, Triq haz-Zabbar, Paola ghal zmien ta' mhux anqas minn hames (5) snin mid-data tal-gudizzju finali f'dawn il- procedure a tenur tal-artikolu 12 B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' malta b'dan li, okkorrendo, l-kera tigi riveduta skond l-istess artikolu 12 B tal-Kap 158;
7. Illi minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi jirrizulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjeta' tar-rikorrent u dan billi gew ipprezentati zewg dikjarazzjonijiet ta' trasmissjoni ta' causa mortis datati 12 ta'

Mejju 2007 u 12 ta' Dicembru 2011 minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti wirtu l-proprjeta' inkwistjoni minghand il-genituri taghhom[1]. Billi jirrizulta li l-erba' rikorrenti huma l-werrieta universali tal-genituri taghhom, isegwi li huma ghandhom interess guridiku sabiex jintavolaw din il-kawza stante li l-fond bl-isem Prague, gewwa Zabbar Road, Paola kien jifforma parti mill-wirt tal-genituri taghhom. Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi michuda. Anki t-tieni eccezzjoni ghandha tigi michuda billi jirrizulta mill-istess dokumenti li l-gudizzju huwa wiehed integru.

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb tal-11 ta' Awwissu 1990[2], missier ir-rikorrent kien ikkonceda l-fond inkwistjoni 84, Prague, Zabbar Road, Paola b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 21 sena b'effett mill-11 ta' Awwissu 1990 lil Maria Carmelina Grange u zewgha Harold Grange, ghal skop residenzjali. Permezz tal-klawsola 6 tal-istess kuntratt gie maqbul li s-sid kien qieghed jaghti l-permess tieghu sabiex is-sinjuri Grange isellfu jew jikru dan il-fond lil binthom Susan Riley u lil zewgha purche' l-kundizzjonijiet tal-kuntratt jigu strettament osservati.

Hekk kif skadiet il-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimati odjerni ossija l-omm u l-bint baqghu jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-**art. 12** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) (« Ordinanza »). Konsegwentement, fil-11 ta' Awwissu 2011 huma baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal elf u seba' mitt Euro (€1,700) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fil-11 ta' Awwissu u fil-11 ta' Frar.

Illi t-tielet eccezzjoni giet sorvolata billi saret il-korrezzjoni mehtiega.

B'din il-kawza, ir-rikorrent qeghdin (i) jezercitaw l-jedd ta' azzjoni moghti lilu bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018.

Kwantu ghall-mertu, il-Bord qies bir-reqqa n-nota tal-intimata Susan Grange u d-dokumenti annessi mal-istess minn fejn jirrizulta li hija ghandha 56 sena. Jirrizulta li hija tahdem u li tircievi wkoll ghajnuna mid-dipartiment tas-sigurta' socjali. Hija pprezentat id-dokumenti kollha relatati mad-dhul taghha fl-ahhar hames snin. Jirrziulta li fl-ahhar sena qabel giet prezentat l-kawza odjerna hija kellha dhul ta' madwar €15,000 (il-paga qed tigi indikata bhala gross). Hija ddikjarat li matul il-perjodu relevanti ma kellhiex u ma ghandhix proprjeta' immobbli. Ma rrizultax li ghandha kontijiet b'depozitu fiss, bonds, stocks, sigurtajiet jew strument finnazjarju jew prodott finanzjarju iehor. Ghandha biss kont savings mal-Bank of Valletta plc ta' liema kont hija ezebiet rendikont li jmur lura sal-31 ta' Dicembru 2012[3]. Huwa evidenti minn dan

[1] A fol 39 et sequitur tal-process
[2] A fol. 5 et sequitur tal-process
[3] Dok G8 a fol 72 et sequitur tal-process

il-kont li dan jintuza' ghal htigijiet ta' kuljum u qatt ma kien hemm depozitati fih ammonti sostanzjali.

Ma gewx prezentati dokumenti relatati mal-intimata l-ohra li llum ghandha 84 sena. Izda huwa evidenti mill-klawsola li diga' saret referenza ghaliha aktar qabel li l-intimata Susan Grange hija rikonoxxuta bhala inkwilina tal-fond.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Susan Grange ghandha mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-**art. 12B(5)** tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu Perit David Pace u Perit Mario Cassar, li accedew fid-dar mikrija lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €125,000 fis-suq tal-lum (hielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lilhom ghal dan il-fond mill-intimati hija ta' elf u seba' mitt Euro (€1,700) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fil-11 ta' Awwissu u fil-11 ta' Frar.

Ir-rikorrent jsostnu li l-kera ghandha toghla bi tnejn fil-mija (2%). Zieda b'dan il-percentwal fuq il-valur tal-fond skond l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' elfejn u hames mitt Euro (€2,500). Il-kwistjoni li trid tigi rizolta b'dan il-gudizzju ghalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-**art. 12B** tal-Kap. 158 jew ghal somma anqas.

L-**art. 12B(6)** tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej ; u (ii) kwalunkwe piz sproprzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li *'Ahna rridu li l-piz ma jintefax b'mod shih fuq is-sidien, imma rridu li kull kaz jigi determinat skont ic-cirkostanzi kollha tieghu, per ezempju, skont il-valur ta' dik il-proprjeta', skont il-piz soggettiv tas-sid, skont il-hteiga tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'*.[4]

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) Li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar ic-cirkostanzi tieghu, u lanqas dwar xi cirkostanzi partikolari taghhom li fihom jista' jitqies li qed ibatu *'piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera'* fit-termini tal-**art. 12B(6)** tal-Kap. 158.

[4] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404

(ii) l-ammont ta' kera percepit, jew percepibbli mir-rikorrenti;
(iii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija, il-lok u l-potenzjal taghha ;
(iv) l-eta' tal-intimati;
(v) il-mezzi ristretti tal-intimata ghad-dhul.
(vi) il-htiega tal-intimat, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji tieghu li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' tieghu.

Il-Bord qies ukoll li zewg fatturi importanti ohra dwar il-ligi in kwistjoni :

(i) ghalkemm ma jirrizultax car ir-rwol fil-prattika tal-Awtorita' tad-Djar f'kazijiet bhal dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari inghad car li *'Fil-kaz li inti ma tiflahx ghal dik il-kirja li se tigi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorita' tad-Djar se tkun qed taghti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijiet*[5];

(vii) li din l-emenda tqieset u ddahlet mil-legislatur bhala *'a balancing act'*[6] bl-intiza li jintlahaq *'bilanc gust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'.*[7] Dan il-bilanc jitlob, f'certi cirkostanzi, li *'jekk l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit*[8].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrent ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied ghall-massimu permess mil-ligi tenut kont li m'hemmx xi differenza sostanzjali bejn il-kera imhallsa bhalissa u l-kera kif se toghla ossija €2,500 w allura m'ghandux ikun ta' piz kbir fuq l-intimati fic-cirkostanzi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi :

---

[5] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Ligi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: *'Irrid nghid li l-Gvern diga' qed ifassal skemi apposta ghal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kera, ghall-inqas naghtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jaghmel l-istudji tieghu biex ifassal skema ta' ghajnuna ghal din il-kategorija ta' nies.'*

[6] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398

[7] Ibid.

[8] Ibid.

(i) jichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tal-intimati, u in parte jichad is-seba' eccezzjoni;
(ii) jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eccezzjoni tal-intimati u jilqa' l-eccezzjonijietl-ohra biss sakemm kompatibbli ma' dak hawn deciz[9];
(iii) jilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti, kif ukoll jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti;
(iv) jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 84, Prague, Zabbar Road, Paola, ghandha tizdied ghal elfejn u hames mitt Euro (€2,500) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza.
(v) Jichad it-tielet u l-hames talbiet tar-rikorrenti.

Kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'din il-kawza.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[9] Ghal kjarezza ghandu jigi rilevat li l-oneru tal-prova sabiex inkwilin jipprova li jissodisfa t-test tal-mezzi tinkombi fuqu u mhux kif eccepiet.