BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Monica Magro

Carmen Houlton

Vs

Peter Paul Caruana

Lesley Ann Caruana

Rik Nru: 109/2019

Illum 2 ta' Ottubru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li jaqra:

1. Illi l-atturi huma s-sidien tal-fond 5, Busbiesi Lane, Marsaxlokk. Dan il-fond kien gie assenjat lil missier ir-rikorrenti (cioe' Anthony Bezzina) b'kuntratt ta' divizjoni datat 5 ta' Mejju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Chetcuti (kopja annessa Dok A).

2. Illi l-atturi huma l-aventi kawza ta' Anthony Bezzina. Illi Anthony Bezzina miet fit-12 ta' Novembru 1980 (kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt tieghu Dok B), u skont l-ahhar testmenti tieghu datati 15 ta' Marzu 1976 u 27 ta' Ottubru 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia (kopja tar-ricerki testamentarji u tat-testment annessi Dok C sa F inkluzi), halla l-usufrutt ta' gidu lil martu Mary Bezzina (illum mejta) u halla lit-tfal tieghu atturi eredi tieghu.

3. Illi l-atturi flimkien ma' ommhom Mary Bezzina (illum mejta – mietet fit-12 ta' Lulju 2010) ikkoncedew dan il-fond lil Peter Paul Caruana b'titolu ta' cens temporanju ghaz-zmien ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mis-sitta (6) ta' Ottubru 1983 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 17 ta' Ottubru 1983, kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok G.

4. Illi dan ic-cens ghalaq fis-sbatax (17) ta' Ottubru 2004 u in segwitu ghall-istess terminazzjoni, ic-cens gie konvertit f'kera skont il-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn l-inkwilin Peter Paul Caruana ghalhekk beda jhallas il-kera lill-atturi skont il-Ligi. Illi l-konvenut Peter Paul Caruana huwa mizzewweg lil Lesley Ann Caruana li qieghda wkoll tgawdi l-istess kirja. Illi prezentementi l-konvenuti jhallasu Eur 256 fis-sena bhala kera ghall-fond.

5. Illi fis-sena 2018 dahal l-Att XXVII li permezz tieghu l-Gvern emenda l-Kap 158, fejn inter alia dahhal provvedimenti sabiex isir test tal-mezzi u l-kera tizdied ghal sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-proprjeta', skont l-artikolu 12B tal-Kap 158.

6. Illi konsegwentement permezz ta' ittra legali datata 24 ta' Ottubru 2018 (kopja annessa Dok H), l-atturi informaw lill-konvenuti biz-zieda fil-kera prevista fil-ligi u talbu lill-konvenuti jersqu sabiex issir l-istess zieda jew jigi negozjat ftehim gdid. Illi minkejja dan, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

7. Illi ghalhekk l-atturi jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jipprocedi sabiex jaghmel it-test tal-mezzi (u jigi appuntat perit tekniku), sabiex jinghataw provvedimenti skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 inkluz li jsir revizjoni tal-kera pagabbli lill-atturi.

8. Illi l-atturi jaghmluha cara li qeghdin jipprezentaw dan ir-rikors minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lilhom skont il-ligi, inkluzi dawk ta' taht il-Kap 319 u dawk ta' natura kostitizzjonali.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil Bord sabiex:

1. Jordna revizjoni fil-kera tal-fond 5, Busbiesi Lane, Marsaxlokk ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kap 158, u dan prevja li jsir it-test tal-mezzi u jigi appuntat perit tekniku, u prevja wkoll li dan il-Bord jaghti dawk il-provvedimenti kollha xierqa u opportuni skont l-artikolu 12B tal-Kap 158 inkluz izda mhux limitatament dawk taht l-artikolu 12B(4) tal-Kap 158.

Bl-ispejjez u l-imghaxijiet legali. Illi l-atturi jaghmluha cara li qeghdin jirrizervaw u jzommu ferm id-drittijiet kollha spettanti lilhom skont il-ligi inkluzi dawk taht il-Kap 319 u taht il-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bhala amicus curiae) li biha:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

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 d-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 ghandhiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inwkilini jissodisfaw t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi fl-artikolu 12B tghid hekk:

(5) where the tenant meets the income 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 accordnace with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproprtionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual.

Illi l-ahhar talba kif maghmula mhijiex proponibbli skont il-ligi kif inhi.

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

Ra r-risposta tal-**intimati Caruana** li permezz taghha eccepew:

1. Illi l-esponenti huma disposti li jissottomettu ruhhom ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-kodici Civili, jew kwalsiasi regolament iehor applikabbli, galadarba jigi hekk ordnat dan l-Onorabbli Bord.
2. Illi in vista tal-premess, l-esponenti ma ghandhomx ibaghtu spejjez ta' din il-procedura.
3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont Il-ligi.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi mill-atti jirrizulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tas-17 ta' Ottubru 1983[1], ir-rikorrenti flimkien ma' ommhom kienu kkoncedew il-fond mertu tal-vertenza odjerna b'titolu ta' cens temporanju ghal wiehed u ghoxrin sena lil Peter Paul Caruana. Meta din il-koncessjoni skadiet l-intimat flimkien ma' martu baqghu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-**art. 12** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) (« Ordinanza »).

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

Kwantu ghall-mertu, il-Bord ha konjizzjoni tad-dokumenti li gew prezentati mill-intimati u kif ukoll l-affidavit tar-rikorrenti. Minn tali provi jirrizulta li l-intimat ghandu 64 sena u martu 55 sena. Ma jirrizultax li ghandhom proprjeta' immobbli appartenenti lilhom. Mill-atti jirrizulta li d-dhul tal-konjugi Caruana huwa mill-pensjoni tal-eta' u ghajnuniet mid-dipartiment tas-sigurta' socjali u l-intimata ghandha part-time. Ezami tal-kontijiet bankarji taghhom jirrizulta li ghandhom prezentement

[1] Dok G a Fol. 59 et sequitur tal-process

tfaddil ta' madwar sebat elef euro u ghandhom ukoll dghajsa tas-sajd li tiswa' madwar €4,200.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati ghandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-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 Elena Borg Costanzi u Perit David Pace, li accedew fid-dar mikrija lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €25,000 fis-suq miftuh.

Skont l-affidavit tar-rikorrenti Monica Magro, ic-cens originarjament kien ta' LM50 fis-sena u meta t-titolu nqaleb ghall-kera, il-kera rduppjat u baqghet tizdied skont il-Ligi.

Illi zieda bil-percentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' hamest mitt Euro (€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 - hamest mitt Euro (€5000) fis-sena – 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'*.[2]

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

(i) Li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar ic-cirkostanzi taghhom, u lanqas dwar xi cirkostanzi partikolari taghhom li fihom jista'

[2] 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

jitqies li qed ibatu *'piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera'* fit-termini tal-**art. 12B(6)** tal-Kap. 158.

(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 tal-intimati ;

(vi) il-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom ;

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'*[3];

(vii) li din l-emenda tqieset u ddahlet mil-legislatur bhala *'a balancing act'* [4] bl-intiza li jintlahaq *'bilanc gust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'*.[5] 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'*[6].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied bl-oghla rata ossija dik ta' 2% u ghaldaqstant il-kera annwali toghla ghal hames mitt Euro (€500) fis-sena.

---

[3] 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.'*

[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. 398

[5] Ibid.

[6] Ibid.

Decide

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

(i) jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, filwaqt li jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti biss inkwantu jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 5, Busbiesi Lane, Marsaxlokk ghandha tizdied ghal hames mitt Euro (€500) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza ghall-perjodu ta' sitt snin li gejjin skont kif previst mill-istess Ligi.

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

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur