BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 164/2019

Maria Fatima Vassallo (KI 285150M) u John Edward Vassallo (Kl 390646M)

vs

Joseph Alfred Sacco (KI 184046M) u Josephine Sacco (Kl 777247M)

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Illum, 8 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fl-24 ta' Lulju, 2019 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk:

"i. Illi b'kuntratt tat-13 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, Pauline mart l-Avukat Carmelo Caruana ossia omm rrikorrenti

Maria Fatima Vassallo kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-17 -il sena lil Oscar Bugeja l-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, versu subcens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u jibda jghaddi mid-9 ta' Mejju 1967.

ii. Illi sussegwentement, b'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1970 fl-atti tal-istess Nutar Dottor George Cassar hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, l-intimat Joseph Alfred Sacco akkwista iz-zmien li kien ghad fadal mill-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja minghand l-imsemmi Oscar Bugeja.

iii. Illi l-fond in kwistjoni ppervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta ommha Pauline Caruana li mietet nhar is-26 ta' Novembru 1987 certifikat tal-mewt li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument C fejn il-wirt taghha ddevolva fuq ir-rikorrenti Maria Fatima mart John Vassallo, skond testment unica charta tal-11 ta' Novembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D u certifikati ta' testmenti li qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument E u F.

iv. Illi dan il-wirt gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja numru 1039/88 datata il-25 ta' Marzu 1988 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument G.

v. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien ddevolva fuq ir-rikorrenti.

vi. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ossia fit-12 ta' Mejju 1984, l-intimati Joseph Alfred Sacco u l-mara tieghu Josephine Sacco baqghu jghixu fil-fond in

kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979.

vii. Illi ghalhekk bl-Att XXIII tal-1979, fl-1984 l-kera saret €134.35 fis-sena, fl-1999 saret €186.93c fis-sena, u bl-Att X tal-2009 mid-9 ta' Mejju 2013, il-kera tal-fond sar €258.91c fis-sena u kellu joghla kull tlett snin skond ir-rata ta' inflazzjoni ossia mid-9 ta' Mejju 2013, biex b'hekk fl-2016 sar €264.25c u l-awment li jmiss kellu jsir b'effett mid-9 ta' Mejju 2019.

viii. Illi sal-lum il-gurnata, l-intimati Joseph Alfred u Josephine konjugi Sacco qed ihallsu kera mizera ta' €264.25c fis-sena u dan b'mod abbuziv u illegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimati Sacco stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

ix. Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-hajja ta' l-intimati gie lez stante illi l-intimati inghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimati Sacco huwa ċittadin Malti u kien jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

x. Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnha gew imċahhda milli jiehdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet taghlaq fit-12 ta' Mejju 1984 u giet imċahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha

minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li giet offruta kien li jithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teċċedi d-doppju meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €264.25c fis-sena liema kera bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti kostituzzjonali ghax ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

xi. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' taghha minkejja li l-antekawza taghha hadu hsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi ddrittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed tircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Sacco.

xii. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors li qed jigi prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tieghu fejn taw lill-intimati Sacco d-dritt li jibqax jghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha u li l-Avukat Generali ghandu jhallas id-danni minhabba din il-legislazzjoni li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

xiii. Illi nel frattemp, izda strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq referiti li ser jinfethu quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-l ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li jekk jkun il-kaz titlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xiv. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Sacco skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test talMezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Sacco bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Sacco fil-31 ta' Dicembru 2018.

xv. Illi jekk l-inkwilini intimati Sacco ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini 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-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €328.96c x 2 = €528.50c fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Joseph Alfred u Josephine konjugi Sacco huma l-inkwilini tal-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-17 -il sena lil Oscar Bugeja versu subcens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena li jithallas kull sitt xhur bil-quddiem u jibda jghaddi mid-9 ta' Mejju 1967 u dan skond l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A fejn sussegwentement b'kuntratt tal-4 ta' Novembru 1970 fl-atti tal-istess Nutar George Cassar anness u mmarkat bhala Dokument B, l-intimat Joseph Alfred Sacco akkwista iz-zmien li kien ghad fadal mill-imsemmija koncessjoni enfitewtika temporanja minghand l-imsemmi Oscar Bugeja.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Sacco li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531 F u 1622A talKodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Sacco bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Joseph Alfred u Josephine konjugi Sacco fil-31 ta' Dicembru 2018.

III. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, b'effett mill-1 ta'

Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Sacco ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi huwa jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jigi ordnat ihallas kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-l ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Sacco ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Sacco mill-fond 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien fi zmien hames snin millum.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

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

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi irid jigi konstata jekk ghal dan il-kaz japplikax l-Att XXVII tal-2018.

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 tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-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 illi permezz ta' digriet tal-11 ta' Gunju 2020 il-Bord ordna lill-intimati sabiex jipprovdi dik l-informazzjoni kollha neċessarja dwar il-mezzi tieghu hekk kif stipulat fil-liġi;

Ra illi fl-istess seduta nnomina lil żewġ Membri Tekniċi tal-Bord sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Ra illi minkejja l-imsemmi digriet l-intimati naqqsu milli jottemporaw ruhhom u jipprezentaw id-dokumenti relattivi ghall-mezzi taghhom.

Ra r-rapport tal-Perit Teknici Membri li ġie ppreżentat fis-27 ta' Ottubru 2020[1];

Ra l-atti kollha tal-kawza.

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

Ra illi din il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

lli l-intimati ma prezentaw l-ebda nota dwar l-mezzi taghhom;

Illi pero' r-rikorrenti ddikjaraw illi huma konsapevoli li l-mezzi tal-intimati huma limitati u konsegwentament jikkwalifikaw ghall-protezzjoni moghtija mit-test tal-mezzi.

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, il-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2020 kien ta' mija u sebghin elf ewro (€170,000).

Illi għalhekk, il-punt prinċipali li ghandu jigi determinat permezz ta' din is-sentenza huwa f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera minn 0.1% sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni.

Illi ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex il-Bord jasal għal dan l-awment għandu jqis:

[1] A folio 65 tal-process.

1. Il-mezzi u l-età tal-kerrej;

2. Kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar il-piż sproporzjonat, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dhul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-Leġislatur spjega li 'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.

Għalhekk, il-Bord, wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied b'mod gradwali minn 1.7% għall-ewwel tlett snin, u ghal 2% għall-aħħar tlett snin.

Deċide:

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed (1) Jichad it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament tal-intimati u (2) Jilqa' l-ewwel, t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u Jiddikjara illi l-intimati jikkwalifikaw taht 1-Artikolu 12B tal-Kap 158 biex ikomplu jikru l-fond bin-numru 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien; u (3) Jordna revizjoni fil-kera u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar rigward tal-imsemmi fond numru 183 gja 157, Triq is-Sorijiet, Hal Tarxien, għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għall-ewwel tlett snin il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.7% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn u hames mija u hamsa u ghoxrin ewro (€2,550) fis-sena u għar-raba', l-hames u s-sitt sena l-kera tiżdied bir-rata ta' 2% u għaldaqstant il-kera annwali togħla ghal tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

L-imsemmija revizjoni ta' kera ghandha tapplika mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem u hija applikabbli ghas-sitt snin li gejjin.

Kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur