BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 20/2019

Matthew Said (K.I. Nru 290290M) u Avukat Dottor Iana Said (K.I. Nru 441193M)

vs

Arthur Vella (K.I. Nru 270149M) u Mary Doris Vella (K.I. Nru 1069648M)

u

Awtorita tad-Djar

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors presentat fil-25 ta' Jannar, 2019, permezz ta' liema, ir-rikorrenti premettew u talbu hekk:

i. "Illi r-rikorrenti huma proprjetarju tal-fond Lucy, llum Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan.

ii. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-21 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument A*** l-antekawza tar-rikorrenti Reverendu Dun Guzepp Frendo, kien ikkonceda b'titolu ta' sub-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 25 sena il-fond ossia Lucy, llum Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan, u dan versu subcens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli mill-1 ta' Jannar kull sitt xhur bil-quddiem.

iii. Illi Dun Guzepp Frendo miet fil-21 ta' Frar skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument D*** u l-wirt tieghu ddevolva skond tlett testment lkoll fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Frar 1996, 21 ta' Frar 1997 u 17 ta' Dicembru 2001, hawn annessi u mmarkati bhala ***Dokumenti E, F, G*** u skond certifikati ta' testmenti hawn annessi u mmarkati bhala ***Dokumenti H u I*** minn fejn jirrizulta illi l-fond imsemmi intiret mill-llum mejta Tabiba Dottoressa Anna Maria Said, li mietet fit-12 ta' Frar 2008 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument J*** u li skond certifikati ta' testmenti ***Dokumenti K u L*** hawn annessi hija mietet ab intestato.

iv. Illi l-wirt ta' Dun Guzepp Frendo gie dikjarat causa mortis mid-Tabiba Dottoressa Anna Maria Said u ohrajn

b’kuntratt tas-27 ta’ April 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela skond ***Dokument M*** hawn anness.

v. Illi l-wirt tal-imsemmija Tabiba Dottoressa Anna Maria Said ddevolva fuq ommha u missierha in kwantu ghal nofs indiviz, ossia Antonio u Rosaria sive Lucy Said, u ulied huha li ppremorieha Alfred Said, cioe’ l-minuri Matthew u Avukat Dottor Iana Said u sussegwentement l-wirt tal-imsemmija Dottoressa Anna Maria Said gie dikjarat causa mortis skond kuntratt tas-26 ta’ Awissu 2008 fl-atti tan-nutar Joseph Abela hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument N.***

vi. Illi Antonio Said miet fl-14 ta’ Gunju 2010 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument O***, u skond certifikati ta’ testmenti ***Dokumenti P u Q*** hawn annessi, l-wirt tieghu ddevolva fuq martu Maria Rosaria sive Lucy Said skond l-ahhar testment tieghu ***Dokument R*** hawn anness tat-3 ta’ Lulju 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon.

vii. Illi b’dikjarazzjoni causa tad-9 ta’ Lulju fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Borg hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument S***, Maria Rosaria Said iddikjarat causa mortis il-wirt tal-mejjet zewgha Antonio Said, fosthom sehemha indiviz mill-proprjeta’ in kwistjoni.

viii. Illi fl-istess gurnata, b’kuntratt tad-9 ta’ Lulju 2010 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela, ***Dokument T*** hawn anness, l-imsemmija Maria Rosaria Said iddonat lin-neputijiet taghha l-ahwa rikorrenti Said sehemha indiviz mill-fond

in kwistjoni illum huwa proprjeta assoluta tal-ahwa atturi odjerni in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

ix. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-31 ta' Dicembru 2015 izda l-intimati Vella xorta baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u huma bdew jhallsu kera ta' €279.52c fis-sena, u dan mill-1 ta' Jannar 2016 sal-31 ta' Dicembru 2018 fejn il-kera kellha terga' tizdied ai termini tal-Att X tal-2009.

x. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-***Dokument U*** hawn anness.

xi. Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Dicembru 2015 l-intimati Vella baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom u din il-fakolta' inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

xii. Illi l-intimati Vella kienu jhallsu ghalhekk kera ta' €279.52c fis-sena, u dan mill-1 ta' Jannar 2016 sal-31 ta' Dicembru 2018 fejn il-kera kellha terga' tizdied ai termini tal-Att X tal-2009.

xiii. Illi effetivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument U surreferit kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali

tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lill-antekawza tar-rikorrenti biex jaghti b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lil Arthur Vella et ghax b'hekk biss kien jostra d-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 biex dawn ma jkunux japplikaw.

xiv. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond lil Arthur Vella et, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn l-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta'Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

xv. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni.

xvi. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta'l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata giet moghtija d-dritt li tibqa' tghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Vella kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xvii. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-

proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.

xviii. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Vella u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

xix. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati Vella d-dritt li jibqghu jghixu 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 taghhom.

xx. Illi nel frattemp, izda strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq referiti intavolati 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 u proceduri ohra li jistghu talvolta jittiehdu ghad-dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom b'konsegwenza tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu 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-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

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

xxii. Illi jekk l-inkwilini intimati Vella 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 €279.52c x 2 = €559.04c fis-sena.

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Vella huma l-inkwilini tal-fond Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-21 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef Dokument A mill-antekawza tar-rikorrenti Reverendu Dun Guzepp Frendo, li kien ikkonceda b'titolu ta' sub-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 25 sena il-fond ossia Lucy, illum Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli mill-1 ta' Jannar 1990 kull sitt xhur bil-quddiem lill-intimati Vella.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Vella 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien

jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Vella bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Vella fil-31 ta’ Dicembru 2018.

3. 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 Dorart, Nru. 33m Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan mill-1 ta’ Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta’ hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli 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-1 ta’ Jannar 2018 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta’ qabel.

4. Jordna, f’kaz illi l-intimati Vella ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Vella mill-fond Dorart, Nru. 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

> Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju tal-kawza kostituzzjonali fuq referita ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

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."*

Illi ghandu jittiehed qies ukoll tall-fatt li meta inghata ic-cens (cioe' wara is-sena 1979) l-awturi tal-atturi gia kienu jafu bil-konsegwenzi legali ta' dak ic-cens u ghalhekk kienu komdi b'dak li kien ser jigri wara li jiskadi c-cens.

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

Ra r-risposta ta' l-intimati Arthur Vella u Mary Doris Vella li permezz taghha eccepew:

1. "Illi, preliminarjament, l-Intimati Vella jirrilevaw illi l-istess Rikorrenti fl-istanza odjerna ressqu wkoll kawza kostituzzjonali li ggib ir-Rikors Numru 11/2019 LM, fejn qed jattakkaw il-ligi qabel id-dhul fis-sehh tal-Att Numru XVII tas-sena 2018 u meta fl-istess hin qeghdin jammettu li attwalment huma ghandhom rimedju effikaci moghti lilhom bil-ligi tant li huma stess utilizzwah! Ghalhekk l-Intimati Vella jinsistu li din l-istanza m'ghandiex timxi sakemm ir-Rikorrenti jirregolaw ruhhom f'dan ir-rigward.

2. Illi, fil-mertu, l-esponenti jaghmluha cara li huma ghandhom mezzi ferm limitati u huma zewg persuni anzjani li ilhom ghexierien ta' snin jirrisjedu fil-fond mertu ta' din l-istanza. Dwar dan huma ser iressqu l-provi taghhom fil-proceduri odjerni;

3. Illi l-Esponenti jaqblu ma' zieda fil-kera sakemm din tkun wahda ragjonevoli u li huma jistghu ihallsu, anke

fl-ghajnuna ta’ sussidji mill-Awtorita’ Intimata, parti f’din l-Istanza;

4. Illi ghalhekk l-Esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-Esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ hames snin stipulat mill-ligi li hija biss mizura estrema ikkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXVII tas-sena 2018.

Daqstant l-Intimati Konjugi Vella ghandhom l-unur li jwiegbu a savju u superjuri gudizzju ta’ dan l-Onorabbli Bord.”

Ra l-atti.

Sema’ x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra li l-ewwel eccezzjoni preliminari ta’ l-intimati giet irtirata fis-seduta ta’ l-21 ta’ Marzu, 2019[1].

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

Ikkunsidra:

Fatti:

[1] Verbal a folio 126 tal-process.

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-21 ta' Frar, 1990 l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' ir-Reverendu Dun Guzepp Frendo kien ikkonceda l-fond inkwistjoni gja Lucy illum Dorart, Nru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 25 sena b'effett mill-1 ta' Jannar 1990 lill-intimat Arthur Vella versu subcens annwu u temporanju ta' Lm60 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Fi tmien il-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat flimkien ma' martu Mary Doris Vella baqghu jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-artiklu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement, fl-1 ta' Jannar, 2015 huma baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52c) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Mertu:

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

Provi

Kwantu ghall-mertu, il-Bord qies bir-reqqa d-dikjarazzjoni guramentata ta**l-intimata Mary Doris Vella** u d-dokumenti annessi mal-istess minn fejn jirrizulta li hija ghandha 71 sena. Jirrizulta li hija pensjonanta u tippercepixxi biss pensjoni minima ta' €460.08c fix-xahar. Hija pprezentat id-dokumenti kollha relatati

mad-dhul taghha fl-ahhar hames snin. Jirrizulta li fl-ahhar sena qabel giet prezentat l-kawza odjerna hija kellha dhul mill-pensjoni ta' madwar €6,200. Hija ddikjarat li ma kellhiex u ma ghandhiex proprjeta' immobbli. Jirrizulta li hija ghandha kont ma' l-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' €8,334.25c, liema investiment huwa intiz f'kaz li hi u/jew zewgha jkollha bzonn xi operazzjoni u ghall-ispejjez tal-funeral.

Il-Bord qies ukoll bir-reqqa d-dikjarazzjoni guramentata ta' **l-intimat Arthur Vella** u d-dokumenti annessi mal-istess minn fejn jirrizulta li huwa ghandu 71 sena izda waqaf jahdem fl-eta ta' 58 minhabba ragunijiet medici. Jirrizulta li huwa pensjonant u jippercepixxi pensjoni kontributorja ta' €666.00 fix-xahar. Huwa pprezenta d-dokumenti kollha relatati mad-dhul tieghu fl-ahhar hames snin. Jirrizulta li fl-ahhar sena qabel giet prezentata l-kawza odjerna huwa kellha dhul ta' madwar €8,000. Huwa ddikjara li ma kellux u ma ghandux proprjeta' immobbli. Jirrizulta li huwa ghandha kont ma' l-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' €7,201, liema investiment huwa intiz f'kaz li hu u/jew martu jkollu bzonn xi operazzjoni u ghall-ispejjez tal-funeral.

Mill-kontijiet ta' l-intimati rrizulta evidenti li qatt ma kien hemm depoziti f'ammonti sostanzjali u kienu jghixu hajja semplici tant li kienu jaqilghuha u jikluha filwaqt li spjegaw li ma ghandhomx mezzi bizzejjed biex ihallsu l-kirjiet fl-ammonti tas-suq.

Il-Bord ra wkoll **ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici** tieghu Perit Marie Louise Caruana Galea 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 €130,000 fis-suq tal-lum (hielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord

jinnota ulterjorament li l-Membri Teknici kkostataw li l-proprjeta' hija mizmuma fi stat generalment tajjeb ta' manuntenzjoni[2].

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati Arthur u Maria Dolores sive Doris Vella ghandhom mezzi limitati, u jissodisfaw 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-artiklu 12B(5) tal-Kap. 158.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija ta' mitejn disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52c) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-Bord ikkonsidra li l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

> *"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."*

Ir-rikorrenti jsostnu li l-kera ghandha toghla bi tnejn fil-mija (2%). Zieda b'dan il-percentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' elfejn u sitt mitt Euro (€2,600). Il-kwistjoni li trid

[2] A folio 241 tal-process.

tigi rizolta b'dan il-gudizzju ghalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-artiklu 12B tal-Kap. 158 jew ghal somma anqas.

L-artiklu 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 sproporzjonat 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-htiega tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'*.

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħu fihom l-inkwilini, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li inkwilin isib ruħu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-

Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistghu japplikaw għalihom.

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

(i) l-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti;
(ii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija;
(iii) l-eta' tal-intimati;
(iv) il-mezzi ristretti tal-intimati.
(v) 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 jaghmel referenza ghad-diskussjonijiet Parlamentarji fejn inghad 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].

Il-Bord jirrileva li l-emendi dahlu proprju bl-intiza li jintlahaq bilanc, liema bilanc jitlob li f'kaz li "*l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista'*

[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.'

jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit"[4].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha u wara li ra l-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjeta' mikrija, l-eta' tal-intimati, il-mezzi ristretti tal-intimati u l-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 huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied u jistabilixxi l-istess kera fl-ammont ta' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena liema zieda minn mitejn u disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) fis-sena ghal elf u tlett mitt ewro fis-sena (€1,300) pero' ghandha ssehh gradwalment, fit-termini tal-artiklu 12B (7) tal-Kap 158, u dan billi ghall-ewwel sentejn il-kera annwali toghla ghal sitt mija u dsatax il-Ewro u tmienja u sittin centezmu (€619.68) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u ghat-tielet u r-raba' sena, il-kera annwali toghla ghal disa' mija u disgha u hamsin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€959.84) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u ghas-sitt u l-hames sena, il-kera annwali toghla ghal elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem.

B'hekk, fuq medda ta' sitt snin, li matulhom il-kera tizdied gradwalment kif fuq inghad, ir-rikorrenti jibdew jippercepixxu total ta' kera minn ghand l-intimati fl-ammont ta' elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena, u cioe' gradwalment, il-kera attwali ta'

[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

mitejn u disgha u sebghin Ewro u tnejn u hamsin centezmu (€279.52) fis-sena tizdied ghal elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena, rapprezentanti wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-proprjeta' fis-suq, skont il-valur fis-suq tal-fond kif stmat mill-Periti Teknici membri tal-Bord.

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

Jilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti, jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati u jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjoni tal-intimati u jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond Dorant, Nru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan ghandha tizdied b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u dan billi ghall-ewwel sentejn il-kera annwali toghla ghal sitt mija u dsatax-il Ewro u tmienja u sittin centezmu (€619.68) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u ghat-tielet u r-raba sena, il-kera annwali toghla ghal disa mija u disgha u hamsin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€959.84) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u ghas-sitt u l-hames sena, il-kera annwali toghla ghal elf u tlett mitt Ewro (€1,300) fis-sena pagabbli f'zewg rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll, illi ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kap 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub artiklu (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Ghar-rigward tal-ispejjez, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur