Bord li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Margaret Farrugia

Vs

Mark Anthony Gauci Maistre

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Rik Nru: 153/2019

Illum 30 ta' Novembru 2020

Il- Bord

Ra r-rikors tar-**rikorrenti** li permezz tieghu ppremetta u talab:

i. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**, iz-zija ta' omm ir-rikorrenti ossia l-mejta Marianna Portelli kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena l-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara lil Guido Gauci Maistre, missier l-intimat Mark Anthony Gauci Maistre u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

ii. Illi z-zija ta' omm ir-rikorrenti Marianna Portelli mietet nhar il-15 ta Mejju 1985 fejn il-wirt taghha ddevolva b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 8 ta' Mejju 1981 **Dokument B** hawn anness fejn hija nnominat bhala werrieta universali lin-neputija taghha Maria Cassar u zewgha George Cassar bid-dritt tas-sostituzzjoni ta' bintha Margaret Cassar mizzewga Farrugia r-rikorrenti odjerni.

iii. Illi l-wirt ta' Marianna Portelli gie dikjarat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan skont denunzja li ggib in-numru 2216/85 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**.

iv. Illi missier ir-rikorrenti George Cassar miet fit-22 ta' Lulju 2009 waqt li omm ir-rikorrenti Maria Cassar mietet nhar l-1 ta' Ottubru 2012 fejn b'testment unica charta tal-11 ta Marzu 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala

Dokument D, Maria Cassar flimkien ma' zewgha George Cassar innominaw bhala eredi universali lill-unika wild taghhom ir-rikorrenti Margaret Farrugia.

v. Illi dan il-wirt ta' George Cassar gie dikjarat b'kuntratt causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech datat 15ta' Jannar 2010, **Dokument H** fil-process waqt li l-wirt ta' Maria Cassar gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b' zewg kuntratti tat-13 ta' Frar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument E** u att korrettorju tal-25ta' April 2014 fl-atti tal-istess Nutar Ritienne Bugeja Fenech, **Dokument I** fil-process.

vi. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara ddevolva fuq ir-rikorrenti.

vii. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ossia fil-25 ta' Settembru 1998, fejn Guido Gauci Maistre flimkien ma' martu u binhom li huwa guvni 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 skont 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.

viii. Illi ghalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 mis-26 ta' Settembru 2013, il-kera tal-fond sar €455.00c fis-sena u kellu joghla kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni ossia mis-26 ta' Settembru 2016.

ix. Illi sallum il-gurnata, l-intimat Mark Anthony Gauci Maistre qed ihallas kera mizera ta' €455 fis-sena u dan b'mod abbusiv u illegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Gauci Maistre u l-antekawza tieghu stante li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.

x. Illi bl-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu dan il-fond minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa tul il-ħajja 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-intimat Gauci Maistre huwa ċittadin Malti u kien jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tieghu.

xi. Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnha ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti ta' l-istess fond, wara t-terminazzjoni ta' l-istess koncessjoni emfitewtika li kienet tagħlaq fil-25 ta' Settembru 1998 u ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha mingħajr ma giet mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpens li ġiet offruta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet 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' €455.00c 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.

xii. 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 d-drittijiet fundamentali ta' proprjeta' tar-rikorrenti, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa mhux qed jircievi l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Gauci Maistre.

xiii. 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-intimat Gauci Maistre d-dritt li jibqa` 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.

xiv. 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-1 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 tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

xv. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Gauci Maistre skont 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 jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Gauci Maistre bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilin Gauci Maistre fil-31 ta' Dicembru 2018.

xvi. Illi jekk l-inkwilin intimat Gauci Maistre ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin 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 skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €455.00 x 2 = €910.00 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-intimat Mark Anthony Gauci Maistre huwa l-inkwilin tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess lill-missier l-intimat ossia Guido Gauci Maistre b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 21 sena skont kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem skond l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Gauci Maistre 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-inkwilin Gauci Maistre bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Mark Anthony Gauci Maistre 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 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Gauci Maistre ma jissodisfax 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 skont 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 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimat Gauci Maistre ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Gauci Maistre mill-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara 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 biha:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova t-titolu taghha.

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-inwkilin jissodisfa 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 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.

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

Ra r-risposta tal-**intimat** li permezz taghha eccepixxa:

1. Preliminarjament, dan il-Bord ghandu jqis li ghandu jordna s-soprasessjoni ta' din il-kawza sakemm tigi deciza l-kawza kostituzzjonali numru 121/2019LM fl-ismijiet 'Margaret Farrugia vs Avukat Generali et' stante li gia gie appuntat perit biex jaghmel il-valutazzjoni tal-fond de quo u ghalhekk bir-rispett kollu, din il-procedura quddien dan il-Bord jista' johloq duplikazzjoni u konflitt bejn zewg valuri.

2. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-eccipjent jissodisfa t-test tal-mezzi, u huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-valutazzjoni tal-fond mikri lill-eccipjenti kif pretiza mir-rikorrenti hija eccessiva u minfuha, u kwindi kontestata.

4. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjent jirrileva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord,

tant illi l-artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

5. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjent jirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista' ssir gradwalment, a tenur tal-artikolu 12B(6) tal-Ordinanza.

6. Bla hsara ghas-seccepit, jigi rilevat ukoll li kull interpellanza li saret mir-rikorenti ghal zieda fil-kera kienet tipprecedi l-emendi promulgate bl-Att XXV11 tal-2018, u ghalhekk kienu intempestivi.

Salvi eccezzjoniiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Illi mill-atti jirrizulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjeta' tar-rikorrent, derivanti minn wirt u debitatament dikjarat mal-awtoritajiet permezz ta' trasferiment *causa mortis* u dan kif jixhdu d-dokumenti prezentati minnha in atti.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tad-16 ta' Settembru 1977[1], iz-zija ta' omm i-rikorrenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond inkwistjoni ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena lill-missier l-intimat. Meta din il-koncessjoni skadiet l-intimat, dak iz-zmien flimkien mal-genituri tieghu, baqa' jirrisjedu 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 »).

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-Att XXVII tal-2018.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat tala bis-soprasessjoni ta' dawn il-proceduri stante l-proceduri li gew intavolati mir-rikorrent quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti

[1] Dok A a Fol. 8 et sequitur tal-process

Civili (Sede Kostituzzjonali) u biex ma jkunx hemm duplikazzjoni u kunflitt bejn il-valuri moghtija mill-Periti nominati.

Dan il-Bord qies li dawn il-proceduri kellhom jiehdu l-kors taghhom kemm ghaliex ma jqisx li l-proceduri intentati fiz-zewg *fora* huma b'xi mod inkompatibbli ma' xulxin, kif ukoll ghaliex fi kwalunkwe kaz dan il-Bord jehtieglu jinnomina l-Periti Teknici li huma imnizzla fil-Gazzetta tal-Gvern u huwa ghandu jiehu konjizzjoni tal-valur moghti minnhom li huwa specifiku kif stipulat fil-ligi. Ghaldaqstant din l-eccezzjoni mhiex misthoqqa.

Inkwantu ghall-mertu, l-intimat ipprezenta n-nota guramentata. Minn din jirrizulta li ghalkemm prezentement huwa ghandu impjieg, biss pero minhabba li ghandu 62 sena fiz-zmien qarib l-introjtu tieghu se jonqos tenut kont li bhala dhul se jkollu biss il-pensjoni statutorja. Bhala attiv jirrizulta li huwa sid ta' tlett garaxxijiet u ghandu tfaddil u investimenti li b'kollox bhala valur jitilghu ghal madwar €202,000. Bhala dhul pero' fis-sena 2019 kellu €28,313 u fis-snin precedenti u relevanti ghal dawn il-proceduri d-dhul kien anqas minn dan.

Referenza ssir ghar-Regolamenti stipulati fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 :

(2)(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

(5)(3) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu rilevanti m'għandux jeċċedi ttnejn u erbgħin elf euro (€42,000).

(6)(2) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, ilkapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn elf euro (€200,000).

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimat 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 Marie Louise Caruana Galea, li accedew fid-dar mikrija lill-intimat u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €330,000 fis-suq tal-lum bhala libera u franka.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija €455 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

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' sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600). 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 - sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) 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 ressaq ebda provi dwar ic-cirkostanzi tieghu, u lanqas dwar xi cirkostanzi partikolari tieghu li fihom jista' jitqies li qed ibati *'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-intimat;
(v) il-mezzi tal-intimat li fil-fehma tal-Bord ghalkemm id-dhul tieghu fil-vicin qarib se jonqos billi se jkun pensjonant u kwindi se jkun biss qieghed jippercepixxi l-pensjoni statutorja, izda ghandu kapital sostanzjali min-naha l-ohra li ma jkunx gust fil-konfront tas-sid li ma jittiehidx in kunsiderazzjoni;
(vi) il-htiega tal-intimat, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji tieghu li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom ;

[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

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].

Jekk f'dan il-kaz l-inkwilin jikkwalifikax hija kwistjoni li eventwalment tigi deciza mill-Awtorita' tad-Djar naturalment.

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 taghha ossija ghal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem u dan anki wara li fil-kaz odjern l-insenjamenti ta'

In vista li l-inkwilin ssodisfa t-test tal-mezzi jsegwi allura li r-raba' talba ghandha tigi michuda.

Decide

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

---

[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.

(i) jichad l-ewwel u r-raba' eccezzjoni tal-intimat;
(ii) jilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti;
(iii) jilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deciz, filwaqt li jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovut mill-intimat lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara ghandu joghla ghal massimu permess mil-ligi ossija sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza ghas-sitt snin li gejjin.
(iv) Jichad ir-raba' talba tar-rikorrenti.

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

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur