BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 68/2019MV

Catherine armla minn Thomas Cauchi [K.I. Nru 271241(M)]

vs

Guido Agius [K.I. Nru 570052(M)] u martu Judith Agius [K.I. Nru 380455(M)]

U

Awtorita' tad-Djar (u dan bhala amicus curiae)

Illum, 12 ta' Marzu, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fit-3 ta' April, 2019 li permezz tieghu r-rikorrenti premettiet u talbet hekk:

“Illi hija l-unika proprjetarja tal-fond 19, Santa Maria, Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq gja 15, St. Charles Alley, Hal Ghaxaq li hija kkoncediet lil Thomas Azzopardi b’kuntratt tal-24 ta’ Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar li kopja tieghu qieghda tigi hawn anness u mmarkat bhala “Dokument A” l-fond in kwistjoni ghall-perjodu ta’ koncessjoni emfitewtika temporanja temporanja ta’ 17-il sena bic-cens annnwu u temporanju ta’ LM25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-24 ta’ Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Dokument A fil-process odjern skadiet fis-26 ta’ Frar 1984.

Illi l-imsemmi Thomas Azzopardi tul il-koncessjoni emfitewtika temporanja kien is-subkoncedih lil Emanuel Degiovanni mis-27 ta’ Frar 1976 li sussegwentement issubkoncedih lill-intimati Guido u Judith Agius.

Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-utilisti tal-fond in kwistjoni kienu l-konjugi Agius.

Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati Agius ippretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom u jhallsu kera doppja ta’ Lm50 fis-sena u dan ghal perjodu ta’ 15-il sena u cioe sas-26 ta’ Frar 1999.

Illi mis-27 ta’ Frar 1999, il-kera suppost saret Lm100 fis-sena pero’ l-intimati baqghu ihallsu Lm50 fis-sena u baqghu hekk jithallas sal-1 ta’ Jannar 2010 meta l-inkwilini bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 bdew ihallsu kera fis-somma ta’ EUR 185 fis-sena.

Illi fl-1 ta’ Jannar 2013 huma bdew ihallsu kera ta’ EUR 197.31c u dan sal-31 ta’ Dicembru 2016 fejn regghet gholiet il-kera fl-1 ta’ Jannar 2016 ghal EUR 200.

Illi dani l-fond ma kienx dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument B hawn anness.

Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta’ l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lill-rikorrenti biex jaghtu b’koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lil Thomas Azzopardi ghax b’hekk id-disposizzjonijiet tar-‘Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

Illi kieku r-rikorrenti kriet il-fond lil Thomas Azzopardi li sussegwentament ceda l-fond lil Emanuel Degiovanni u sussegwentement lil intimati, kienu japplikaw id-dispozizzjonjiet tal-‘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.

Illi hija riedet tipprotegi l-proprjeta taghha sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja terga’ tiehu lura hwejjigha minghajr okkupazzjoni.

Illi bid-dhul fis-sehh ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet rradikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b’kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan

stante li l-intimati Agius 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.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gie spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghha wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef ill-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilin u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument B surreferit.

Illi l-valur attwali tal-proprjeta fis-suq hieles huwa ta' circa €174,000.

Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) talbet dikjarazzjoni illi d-dispozizzjonjijet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati Agius id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni that titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

Illi din il-kawza giet trattata u deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-31 ta' Novembru 2018 fejn it-talbiet tas-Sid gew milqugha u fejn il-Qorti ddikjarat illi s-Sid garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta' kif imhares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li ghandha jinghata rimedju xieraq ghal tali vjolazzjoni u minkejja li ma laqghatx it-talba tal-izgumbrament kontra l-inkwilini ddikjarat li ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonjiet tal-Artikolu

12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ikkundannat ukoll lill-Avukat Generali jhallas kumpens ta' €20,000 ghal din it-tali vjolazzjoni u kkundannat lir-rikorrenti thallas terz tal-ispejjez waqt li zewg terzi ghandhom jithallsu mill-Avukat Generali.

Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt jitlib 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 kundizzjonjiet godda fir-rigward ta' kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob 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.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg 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 Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwiini Vella fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilini intimati Agius 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 €200 x 2 = €400.00c 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 konjugi Agius huma l-inkwilini tal-fond 19, Santa Marija, Triq il-Bebbux, Hal Ghaxaq ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17-il sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kif fuq spjegat.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Agius 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 Agius bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Agius 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 19, Santa Marija, Triq il-Bebbux, Hal-Ghaxaq u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Agius 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 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta’ qabel.

4. Jordna, f’kaz illi l-intimati Agius ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Agius mill-fond 19, Santa Marija, Triq il-Bebbux, Hal-Ghaxaq, 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 ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista’ talvolta tigi prezentata.”

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

“Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-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 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 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 li l-intimati ma prezentawx risposta izda fit-8 ta' Ottubru, 2019 dehru quddiem il-Bord u ddikjaraw li ma ghandhomx mezzi kif proposti fil-ligi, liema dikjarazzjoni saret bhala risposta ghat-talbiet tar-rikorrenti[1].

Ra l-atti

Sema' x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

[1] A folio 29-31 tal-process.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar ta' l-24 ta' Frar 1967, ir-rikorrenti u cioe Catherine mart Thomas Cauchi flimkien ma' Mary armla tal-Prokuratur Legali Giovanni Zammit kienu kkoncedew lil Thomas Azzopardi l-fond inkwistjoni ossia it-terran bin-numru 15, Saint Charles Alley, Hal Ghaxaq, illum 19, Santa Maria Triq Dar il-Bebbux, Hal-Ghaxaq, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17-il sena b'effett mis-26 ta' Frar 1967 versu cens annwu u temporanju ta' Lm25 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi skont dak iddikjarat fir-rikors promutur, Thomas Azzopardi ikkonceda l-fond in kwistjoni lil Emanuel Degiovanni u sussegwentement lill-intimat Guido u Judith Agius.

Fi tmien il-koncessjoni emfitewtika temporanja, l-intimati baqghu 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. Konsegwentement, fis-26 ta' Frar, 1984 huma baqghu jghixu fil-fond u minkejja li kellhom ihallsu l-ammont ta' Lm100 fis-sena, huma baqghu jhallsu s-somma ta' Lm50 fis-sena sal-1 ta' Jannar, 2010 meta bdew ihalsu s-somma ta' €185 sa' Dicembru 2012 tant li mill-1 ta' Jannar, 2013 sal-31 ta' Dicembru 2016 kienu jhallsu s-somma ta' €197.31c u sussegwentament bdew ihallsu €200 fis-sena, u dan ai termini tal-ligi.

Mertu:

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar ta' l-24 ta' Frar 1967, ir-rikorrenti flimkien ma' Mary armla tal-prokuratur legali Giovanni Zammit kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond ossija t-terran bin-numru 15, Saint Charles Alley, Hal Ghaxaq lil Thomas Azzopardi ghal perjodu ta' 17-il sena, liema fond illum jgib in-numru 19, bl-isem Santa Maria fi Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq. Tul il-koncessjoni emfitewtika, Thomas Azzopardi ta' b'titolu ta' subkoncessjoni emfitewtika temporanja ghaz-zmien li kien fadal lil Emanuel Degiovanni u sussegwentament dan ta' l-ahhar ghadda bl-istess titolu u ghall-perjodu li kien fadal il-fond in kwistjoni a favur l-intimati Guido u Judith konjugi Agius. Meta din il-koncessjoni skadiet l-intimati baqghu 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 qieghda (i) tezercita l-jedd ta' azzjoni moghti lilha bl-Art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018.

L-Ewwel Eccezzjoni ta' l-Awtorita tad-Djar

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha, l-Awtorita tad-Djar eccepiet li r-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha.

Illi flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti hemzet kuntratt li permezz tieghu hija flimkien ma' Mary armla tal-prokuratur legali Giovanni Zammit koncedew il-fond ossia it-terran bin-numru 15, Saint Charles Alley, Hal Ghaxaq lil Thomas Azzopardi ghall-perjodu

ta' 17-il sena, liema fond illum jidher li jgib in-numru 19, bl-isem Santa Maria, fi Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq.

Illi dwar din l-eccezzjoni, il-Bord qies bir-reqqa l-provi kollha u jidhirlu li ghandu jikkummenta li minkejja l-eccezzjoni ta' l-Awtorita tad-Djar, ir-rikorrenti naqset milli tipprezenta d-dokumentazzjoni relattivi sabiex tipprova t-tibdil fin-numru, isem u triq, kif ukoll l-fatt li hija l-uniku proprjetarja tal-fond. Madanakollu l-Bord jinnota li mhux ikkontestat il-fatt li l-fond li qabel kien igib bin-numru 15, Saint Charles Alley, Hal Ghaxaq illum ghandu n-numru 19, bl-isem Santa Maria fi Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq u li r-rikorrenti hija proprjetarja, tant li l-intimat Guido Agius fl-affidavit tieghu stqarr:

"Is-sur Degiovanni kien qalli li se jkellem lis-sid, li kien jismu, Thomas Cauci. Niftakar li konna ltqajna fejn il-post u kien hemm ukoll prezenti s-sinjura Catherine Cauchi.

…

"Nghid illi minn dakinhar 'hawn ahna dejjem ghixna f'dan il-post u qatt ma kellna postijiet ohra hlief dan il-post u cioe' 19, 'Santa Marija', Triq il-Bebbux, kif jisimha llum din t-triq peress li s-sqaq li kien hemm qabel u li kien jismu Sqaq San Karlu jew kif konna nsejhulu St. Charles' Alley, tniffed mat-Triq Garikor, Hal Ghaxaq."

Madanakollu ma giex pruvat jekk effettivament l-istess rikorrenti hix l-unika proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi fid-dawl tal-principju abbraccjat mill-Qrati taghna li anke ko-proprjetarju wiehed jista' jistitwixxi azzjoni biex jipprotegi d-drittijiet tieghu, l-Bord iqis li in vista tax-xhieda ta' l-intimat fuq kwotata minn

fejn jirrizulta li l-intimati dejjem irrikonoxxew lir-rikorrenti bhala s-sid u ma jafu lil hadd iehor li huwa sid, il-Bord ma ghandux ghalfejn jidhol f'aktar dettal stante illi hawnhekk si tratta minn kawza quddiem dan il-Bord dwar dritt ta' inkwilin u mhux minn kawza quddiem il-Qorti fejn qed jigi sindikat id-dritt proprjetarju tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi din l-eccezzjoni billi jiddikjara li minkejja n-nuqqas tar-rikorrenti, l-gharfien u dak maghdud mill-intimati huwa bizzejjed biex jissodisfa, fuq bilanc ta' probabiltajiet, il-kwezit imqajjem mill-Awtorita' tad-Djar permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha, u stante li l-istess eccezzjoni giet pruvata a sodisfazzjoni tal-Bord, il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni.

Ikkunsidra fil-mertu:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat Guido Agius ghandu 69 u martu Judith Agius ghandha 66 sena, u li l-uniku introjtu taghhom huwa mill-hlasijiet li jaghmlilhom id-Dipartiment tas-Sigurta' Socjali li jippercepixxi Guido Agius biss. Filfatt irrizulta li fis-sena 2019 l-intimat Guido Agius rcieva penzjoni tal-eta', fl-ammont ta' Eur 10,938.04c[2]. Flus imfaddla m'ghandhomx, ghajr ghal depozitu nominali fil-bank BOV[3] u lanqas ma jirrizulta li ghandhom assi jew gid iehor.

Il-Bord ra wkoll ir-**Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu**[4] Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li accedew fil-fond mikri lill-intimati. Huma rregistraw li l-fond jikkonsisti minn dar ta' madwar 98 metru kwadru li tinsab go sqaq fl-Urban

[2] A folio 72 tal-process.
[3] A folio 68 u 69 tal-process.
[4] A folio 34-43 tal-process.

Conservation Area ta' Hal Ghaxaq, mfassla fuq sular wiehed u madwar bitha interna ta' 18-il metru kwadru u centrali, b'access ghal fuq il-bejt fejn wiehed isib kamra zghira fuq l-istess sqaq. Il-Membri Teknici nnutaw li l-finituri tad-dar huma qodma u fi stat pjuttost hazin fejn hafna mill-madum tal-art huwa qadim u sfronda f'xi postijiet. Fil-hitan u s-soqfa hemm bzonn ta' manutenzjoni peress illi hemm hafna umdita' u kisi maqlugh minn mal-hitan tal-franka u minn mas-soqfa. F'dan il-kuntest shih, il-Membri Teknici stmaw li dan il-fond jiswa €180,000 fis-suq tal-lum. Dan il-valur ma giex kontradett jew kontestat mill-partijiet.

Il-Bord ikkunsidra wkoll in-nota tal-Membri Teknici tal-Bord prezentat fit-30 ta' Settembru 2020[5] in risposta gha-nota bid-domandi tal-Awtorita tad-Djar[6].

Kunsiderazzjonijiet Ulterjuri tal-Bord

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati ghandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital sabiex isir it-test tal-mezzi, skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Il-Bord jinnota li ebda prova cara dwar l-ammont ta' kera mhallsa ma ngabet quddiem dan il-Bord tant li fir-rikors promutur jinghad li l-ammont ta' kera li qieghda tithallas fil-prezent hija ta' €200, fl-affidavit tieghu Guido Agius jghid li jhallas l-ammont ta' €185 fis-sena fil-waqt li mart Guido Agius u cioe Judith Agius xehdet li huma jhalsu l-ammont ta' €600 fis-sena bhala kera. F'dan ir-rigward, il-

[5] A folio 82 tal-process.
[6] A folio 79 tal-process.

Bord jinnota li ebda ammont ma gie kkontestat tant li hadd mill-partijiet ma ghazel li jaghmel il-kontro-ezami u ghalhekk sejjer jikkunsidra l-kera pagabbli ai termini tal-Ligi.

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."

In oltre, l-Artikolu 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, illegislatur 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'*[7].

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-

[7] 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

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) Li r-rikorrenti ma resqet ebda prova dwar ic-cirkostanzi taghha li fihom jistghu jitqiesu li qed tbati minn 'piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera' fit-termini tal-Art. 12B(6) tal-Kap. 158;
(ii) l-ammont ta' kera li l-intimati jhallsu;
(iii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija;
(iv) l-eta' tal-intimati;
(v) il-mezzi ristretti tal-intimati ghad-dhul minn pensjoni;
(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 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 linkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm lintervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijiet'[8].

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' jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit"*[9].

Illi meta tigi komputata l-kera pagabbli skond il-ligi fuq il-valur moghti mill-Periti Teknici tal-Bord, il-kera pagabbli hija sa massimu ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600).

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz, tenut kont tac-cirkostanzi limitati tal-intimati, il-kera dovuta mill-intimati ghall-fond mikri lilhom ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B (7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera ghandha tizdied ghal elf u mitejn Ewro (€1,200) ghall-ewwel zewg skadenzi wara d-data tal-prezentata ta' din il-kawza, u ghandha tizdied ghal elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) ghat-tielet u r-raba' skadenza wara d-data tal-prezentata ta' din il-kawza, u ghandha tizdied ghall-ammont shih ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) ghall-hames u sitt skadenza wara d-data tal-prezentata ta' din il-kawza.

Illi pero' fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali bejn l-istess partijiet li giet trattata u deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede

[8] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda lOrdinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat millMinistru 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.'

[9] 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

Kostituzzjonali) fil-31 ta’ Ottubru 2018, liema sentenza ma gietx appellata, fejn it-talbiet tas-Sid gew milqugha u fejn il-Qorti ddikjarat illi s-Sid garrbet vjolazzjoni tad-dritt taghha ghall-proprjeta’ kif imhares bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u li ghandha tinghata rimedju xieraq ghal tali vjolazzjoni u ddikjarat ukoll li l-inkwilini ma jistghux jibqghu jistriehu fuq id-dispozizzjonjiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-Bord iqis illi sabiex ma jkomplux jinkisru dawn id-drittijiet tas-sid iz-zieda fil-kera ghandha tithallas shiha u mill-ewwel skadenza wara d-data tal-prezentata ta’ din il-kawza u jibqa’ hekk jithallas sas-sitt skadenza wara d-data tal-prezentata ta’ din il-kawza.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi fir-rigward tar-raba’ talba tar-rikorrenti, in vista li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi jsegwi allura li r-raba’ talba ghandha tigi michuda.

Decide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti; u

2. Jilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ l-intimati sa fejn kompatibbli ma’ dak hawn deciz, filwaqt li jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 19, Santa Maria, Triq Dar il-Bebbux, Hal Ghaxaq ghandha tizdied ghal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena pagabbli mill-ewwel skadenza wara d-

data tal-prezentata ta' din il-kawza u jibqa' hekk jithallas sas-sitt skadenza wara d-data tal-prezentata ta' din il-kawza; u

3. Jichad ir-raba talba tar-rikorrenti.

Fir-rigward ta' l-ispejjez, stante illi meta giet intavolata l-kawza, l-materja mertu ta' din il-kawza kienet ghadha pjuttost gdida, il-Bord iqis illi kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha f'din il-kawza.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur