BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 4/2019MV

Gaetano Attard (K.I. 0425657M)

vs

Carmelo Agius (K.I. 0143756M) u martu Dolores Agius (K.I. 0631759M)

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae) u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Lulju 2021, il-frazi 'bhala Amicus Curiae' giet sostitwita bil-frazi 'bhala intervenut fil-kawza'

Illum, 13 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur[1] li jghid hekk:

"i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 83, Triq San Mikiel, il-Marsa liema fond huwa akkwista bis-sahha ta'

[1] A folio 1-6 tal-process

kuntratt ta' divizjoni tal-10 ta' Mejju 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A.**

ii. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja tal-24 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, ir-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mit-22 ta' Frar 1985 lill-intimat Carmela Agius il-fond ossia mezzanin numru 83, Triq San Mikiel, il-Marsa, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm 40 u pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

iii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-21 ta' Frar 2006 izda l-intimat Carmelo Agius u martu Dolores peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li 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 XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.

iv. Illi ghalhekk fil-21 ta' Frar 2006 il-koncessjoni enfitewtika surriferita skadiet u a tenur tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) l-intimati Agius baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal €140.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem sal-21 ta' Frar 2010 meta bl-Att X tal-2009 il-kera gholiet ghal €185.00c fis-sena u baqa' hekk sal-21 ta' Frar 2013 meta oghla ghal €194.63c fis-sena u rega' ghola ghal €198.65c fis-sena fil-21 ta' Frar 2016 u jkompli joghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk il-

kera llum ghandha tkun €198.65c u terga' toghla fil-21 ta' Frar 2019.

v. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

vi. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument C surriferit huwa kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tar-rikorrenti kien ta parir sabiex il-fond *de quo* jinghata b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Agius biex b'hekk id-dispozizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

vii. Illi kieku r-rikorrenti kera l-fond lill-intimat Agius flok ma tah b'cens, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante li 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-rikwizizzjoni.

viii. Illi l-attur ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejjgu minghajr okkupazzjoni.

ix. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu 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-intimat 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.

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

xi. Illi l-valur attwali tal-proprjeta' fis-suq hieles huwa ta' circa €200,000.

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-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront tieghu fejn taw lill-intimati Agius d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 ta' l-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu.

xiii. Illi nel frattemp, izda strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq riferiti 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 ghandu dritt jitlob 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 jezercita 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.

xiv. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Agius 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 jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Agius bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018.

xv. 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 €198.65c fis-sena.

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Agius huma l-inkwilini tal-fond 83, Triq San Mikiel, il-Marsa ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncess b'titolu

ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 21 il-sena lill-intimat Carmelo Agius, versu cens annwu u temporanju ta' Lm40 fis-sena li kienu jithallsu bit-tlett xhur bil-quddiem, u dan skond kuntratt tal-24 ta' Ottubru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, Dokument B, li skadiet fil-21 ta' Frar 2006.

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 1531 F 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 konjugi 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 83, Triq San Mikiel, Il-Marsa mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kunidzzjonijiet 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 l-fond jigi vakat, oltre li thallas 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 Agius ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrment tal-istess intimati Agius mill-fond 83, Triq San Mikiel, Marsa 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 li qed tigi prezentata kontestwalment fl-ismijiet Gaetano Attard vs Avukat Generali et ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae[2] fejn qalet hekk:

> "Illi l-attur irid qabel xejn jipprovaw 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 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-proprjeta' - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

[2] A folio 22 tal-process

(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 r-risposta ta' l-intimati Carmelo u Dolores konjugi Agius[3] fejn qalu hekk:

"1. Preliminarjament l-intempestivita' tal-procedura odjerna billi l-esponenti qatt ma gew interpellati qabel l-intavolar ta' din l-azzjoni.

2. Illi preliminarjament ukoll, l-azzjoni odjerna hija wkoll intempestiva stante li, in kwantu l-prezenti proceduri huma premessi fuq il-jedd tal-eccipjenti li jkomplu jiddetjenu l-fond taht titolu ta' lokazzjoni, ma hux konsentit li l-prezenti azzjoni titressaq minghajr pregudizzju ghall-azzjoni kostituzzjonali intavolata kontestwalment ma' dawn il-proceduri, hekk kif jippretendi r-rikorrent.

3. Illi fil-mertu izda dejjem minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, ir-rikorrent u/jew l-antekawza tieghu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-

[3] A folio 32-35 tal-process

kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhek l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghhom l-eccipjenti ilhom ghexieren ta' snin jokkupaw il-fond de quo bhala residenza ordinarja taghhom, b'dan li l-kera (salv ghall–ahhar skadenzi li gew ingustament rifjutati) dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz z-zjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-kodici Civili **li kienu gew mitluba specifikatament mir-rikorrent innifsu,** anki fuq talba tal-istess rikorrent.

4. Illi ghalhekk gjaladarba r-rikorrent altru milli rrikonoxxa lill-eccipjenti bhala detenturi ta' titolu validu ta' kera skond id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, u dan indipendentement mil-provvediment tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrent m'ghandu assolutament ebda dritt li jitlob ir-revizjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 izda ghandu d-dritt li jkompli jitlob l-awment tal-kera skond d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili kif diga ghamel u kif diga effettivament sar.

5. Illi f'kull kaz u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonjiet hawn fuq premess, l-eccipjenti jishqu li huma jissodisfaw il-kriterji tat-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) kif bazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti jghixu biss bl-pensjoni u m'ghandhom ebda proprjeta' immobbli taghhom;

   5.1 Illi ghalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-

Att XVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eccipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li ghandu fil-kaz in ispecie jiehu in konsiderazzjoni l-eta' tal-eccipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom hija l-pensjoni tal-eta'.

5.2 Illi di piu' kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eccipjenti ghamlu benefikati estensivi fil-fond lokat;

5.3 Illi fl-ahhar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Ligi izda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra, il-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dina l-kawza, u cioe' dak ta' mitejn elf Ewro (€200,000), ma jikkostitwixxix prova tal-valur lokatizzju tal-fond de quo hekk kif irid l-Att XXVII tal-2018, u dan billi tali valutazzjoni ma tittrattax il-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha gie pprezentat ir-rikors odjern, oltre li tali valutazzjoni hija altament eccessiva u ezagerata.

7. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti tehtieg li tipprova bi provi tajbin u idoneji, in virtu

tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dak pretiz minnha in sostenn tat-talbiet minnha mressqa, inkluz it-titolu minha vantat.

8. Illi assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jigu milqugha l-ewwel tliet talbiet, in toto jew in parte, it-tieni branka tat-tielet talba (u cioe' fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'kaz li l-eccipjenti ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi jigu permessa zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat oltre l-hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni bil-mod deskritt fit-talba in dizamina) u r-raba' talba ghall-izgumbrament tal-eccipjenti wara hames snin mid-data tas-sentenza ghandhom jigu kompletament michuda ghaliex fir-realta' r-rispondenti, li jghixu biss b'pensjoni zghira u m'ghandhom ebda proprjeta' immobbli taghhom, altru milli jissodisfaw it-test tal-mezzi kuntrarju ghal dak li qed jigi allegat mir-rikorrent.

9. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet rikorrenti huwa infondati fil-fatt u fid-dritt;

10. Salv eccezzjonijiet ohra skond il-Ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-eccipjenti skond il-Ligi."

Sema' x-xhieda.

Ra u qies l-atti kollha.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprejta' tar-rikorrenti, derivanti minn kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia ta' l-10 ta' Mejju 1978.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius ta' l-24 ta' Ottubru 1984, ir-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mit-22 ta' Frar 1985 il-fond in kwistjoni lill-intimat Carmelo Agius u dan versu hlas ta' cens annwu u temporanju ta' Lm40 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Meta din il-koncessjoni skadiet, l-intimat baqa' jirrisjedi 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).

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. Fil-frattemp, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li jemenda l-liġijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti'.

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas kellu jqis (i) il-mezzi

u l-eta’ tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun gradwali.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li gie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula s-segwenti:

Id-disposiżżjonijiet ta’ dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta’ kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proceduri pendenti li nbdew qabel id-dhul fis-sehh ta’ dan l-Att l-aktar ricenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti.

Ikkunsidra:

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-inkwlini ghandhom 65 sena u 62 sena rispettivament. Irrizulta li filwaqt li l-intimata Maria Dolores Agius hija mara tad-dar, zewgha kien jahdem fuq bazi *full-time* ma’ Style Furniture izda kellu jittermina l-impjieg tieghi fl-eta’ ta’ 51 sena minhabba li l-kumpanija li maghha kien jahdem, kienet naqqset ix-xoghol, b’dana li minn dak iz-zmien ’il quddiem, huma dejjem kienu dipendenti fuq il-beneficcji socjali u fis-snin mill-2015 sal-2018 huma ppercepixxew s-segwenti ammonti: €xxx, €xxx, €xxx, u €xxx, b’dana

li d-dhul ta’ l-intimati fis-snin precedenti u relevanti ghal dawn il-proceduri kien anqas minn dak stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Bhala attiv, jirrizulta li l-inkwilina Maria Dolores Agius ghandha kont mal-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta’ €xxx, filwaqt li Carmelo Agius ghandu kont mal-Bank of Valletta plc fl-ammont ta’ €xxx.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu u cioe’ tal-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace, li accedew il-fond mikri lill-intimati u stmaw li dan il-fond mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuh jiswa €170,000.

Il-Bord jinnota li minkejja li l-valur tal-perit ex-parte gie kkontestat fir-risposta ta’ l-intimata, ma kienx hemm kontestazzjoni tal-valur tal-Periti tal-Bord.

Ikkunsidra wkoll li:

Illi l-ligi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeciedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta’ 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. L-Att XXIV tal-2021, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta’ din id-diskrezzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta’

Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord kif gej:

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tal-lum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

In oltre u fis-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et,** deciza fis-26 ta' Mejju, 2021, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiccita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:

24. *Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-*Bord *li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Filfatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għattielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).*

25. *Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-*

sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimat Carmelo Agius huwa penzjonant filwaqt li martu hija mara tad-dar; (ii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) il-ġurisprudenza surriferita; (iv) il-htiega li jintlahaq bilanc proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawza, u għalhekk il-kera għandha tigi tammonta għal tlett t'elef u erbgha mitt Ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

Decide:

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

(i) Jilqa' l-ewwel żewg talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati għar-rigward tal-fond numru tlieta u tmenin (83), Triq San Mikiel, Marsa għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' tlett'elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita;

(ii) Jiċħad l-ewwel, tieni, tielet u r-raba' eccezzjonijiet ta' l-intimati filwaqt li jilqa' il-hames u sitt eccezzjonijiet ta' l-intimati Agius safejn dan huwa kompattibli ma' dak deciz hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur