BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 105/2021MV

Michael Zammit (K.I. 520370M)
Tonio Zammit (K.I. 387869M)
Carmen Mifsud (K.I. 0721561M)
Joseph Zammit (K.I. 0472267M)
Paula Micallef (K.I. 0120273M)

vs

Joseph Scicluna u martu Carmen Scicluna
ghal kull interess li jista' jkollha

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae) u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Lulju 2021 il-kliem 'Amicus Curiae' gie mibdul ghal 'Intervenut fil-Kawza'

Illum, 13 t'Ottubru, 2022

Il-Bord;

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

[1] A folio 1 tal-process

“Illi r-rikorrenti huma sid il-fond li jinsab numru sitta u sittin (66) Mario Triq id-Dragun Hal Qormi.

Illi huma wirtu tali fond minghand Michael u Nazzareno ahwa Zammit ulied Antonia u Maria Carmela nee’ Azzopardi u dana kwantu ghal nofs indiviz wirtu r-rikorrenti Michael Zammit minghand Michael Zammit u n-nofs indiviz l-iehor wirtuh l-erba’ rikorrenti l-ohra bejniethom minghand Nazzareno Zammit.

Illi b’kuntratt tas-6 ta’ Ottubru 1990 atti Nutar Antoine Agius l-ahwa Michael u Nazzareno ahwa Zammit kienu kkoncedew b’titolu ta’ enfitewsi temporanja l-fond li jinsab numru 66 Mario Triq id-Dragun Hal Qormi lir-rikorrenti Joseph Scicluna ghal sbatax-il sena dekorribli mill-14 ta’ Dicembru 1990 versu c-cens ta’ mija u tletin lira Maltin (LM130) cioe’ is-somma ta’ tlett mija u zewg ewro u disghin centezmu (€302.90c).

Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-14 ta’ Dicembru 2007 u l-intimat baqa’ jghix fil-fond in kwistjoni peress li hu cittadin ta’ Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellu d-dritt li jibqa’ jirrisjedi fil-fond taht titolu ta’ kera zieda fil-kera skond ir-rata ta’ inflazzjoni li tizdied darba kull 15-il sena u qatt aktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalkemm il-kera kellha toghla kull 15-il sena, l-intimat xorta wahda baqa jhallas kera mizera ta’ sitt mija u tnejn u erbghin ewro (€642) fis-sena.

Illi sal-lum il-gurnata l-intimat Joseph Scicluna qed ihallas kera mizera ta' €642 fis-sena u dan b'mod abbusiv u illegali stante li l-Att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fl-21 ta' Gunju 1979 ta protezzjoni mhux misthoqq lill-intimat Camilleri li huwa cittadin Malti ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u li z-zjieda fil-kera kienet mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq.

Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-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 ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera b'dan li r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk ikun il-kaz 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.

Illi fl-istadju tal-procedimenti dan l-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkompija 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 bazat fuq id-dhul tal-inkwilini l-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilin intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimat 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 l-kera doppju li tammonta ghal elf mitejn u erbgha u tmenin Ewro (€1284) fis-sena.

Ghaldaqstant jghid l-intimat/i, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premess ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:

Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati Scicluna u martu Carmen Scicluna huma l-inkwilini tal-fond li jinsab numru sitta u sittin (66) Mario Triq id-Dragun Hal Qormi ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' LM130 cioe' €302.90c fis-sena skond l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok A;

Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini l-intimati liema test ghandu jkun bazat 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 Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Dicembru 2018;

Jiddikjara u jiddeciedi li 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 li jinsab appartament numru sitta u sittin (66) Mario Triq Dragun Hal-

Qormi b'effett mil-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat/i Camilleri ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi huma jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat oltre li jigu ordnati jhallsu kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel;

Jordna f'kaz li l-intimat/i ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-izgumbrament tal-istess intimat u kull min jirrisjedi fl-istess fond, li jinsab numru sitta u sittin (66) Mario Triq id-Dragun Hal Qormi fi zmien hames snin mil-lum.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni u b'rizerva u bla 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[2] ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae u b'digriet tal-Bord tat-2 ta' Lulju 2021 il-kliem 'Amicus Curiae' gie mibdul ghal 'Intervenut fil-Kawza' fejn qal hekk:

[2] A folio 13 tal-process

“Illi l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Michael Zammit u Nazzareno Zammit.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita’ tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala amicus curiae u b’digriet tal-Bord tat-2 ta’ Lulju 2021 il-kliem ‘Amicus Curiae’ gie mibdul ghal ‘Intervenut fil-Kawza’ 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 b’digriet tal-Bord tat-2 ta’ Lulju 2021 il-kliem ‘Amicus Curiae’ gie mibdul ghal ‘Intervenut fil-Kawza’. U ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar anke f’dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche’ jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f’kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta’ - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi ggwidat 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 r-risposta[3] ta' l-intimati konjugi Scicluna fejn qalu hekk:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' l-fond 66, Mario, Triq id-Dragun Hal Qormi inghatat lilhom b'koncessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawza ta' l-istess rikorrenti, ossia Michael u Nazzareno ahwa Zammit, liema koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Dicembru 2007;

3. Konsegwentement, l-intimati kellhom il-jedd li jibqghu jabitaw fil-fond, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, hekk kif issodisfaw il-kriterji li ghalihom l-istess Att jipprovdi protezzjoni minhabba l-fatt li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni;

[3] A folio 14 tal-process

4. Illi r-rikorenti ghandhom jidentifikaw b'certezza l-intimati u jressqu kull prova ta' relazzjoni bejnhom u bejn l-intimati Camilleri li ghalihom issir referenza ripetutament fir-rikors promotur;

5. Illi, ma jirrizulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-antekawza tar-rikorrenti li jaghtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Generali et,** deciza nhar it-13 ta April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setghu jaghzlu dak iz-zmien, inkluz li ibighu l-fond;

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost il-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini meta kien ghadu validu c-cens temporanju u kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimati;

7. 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;

8. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti jirrilevaw wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista' ssir gradwalment, a tenur ta' l-Artikolu 12B (6) tal-Ordinanza;

9. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stbbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u dan stante illi huma pensjonanti u ma ghandhom l-ebda proprjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom;

10. Li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar ic-cirkostanzi taghhom, u lanqas dwar xi cirkostanzi partikolari taghhom li fihom jista jitqies li qed ibatu 'piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera' ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158, kriterju enfasizzat minn dan l-Onorabbli Bord fil-kawza '***Margaret Farrugia vs. Mark Anthony Gauci Maistre u Awtorita td-Djar'*** datata nhar it-30 ta Novembru 2020.

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni."

Sema' x-xhieda.

Ra u qies l-atti.

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 proprjeta' tar-rikorrenti, derivanti minn wirt ta' Michael u Nazzareno ahwa Zammit.

Jirrizulta wkoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut ta' l-14 ta' Dicembru 1973, Michael u Nazzareno ahwa Zammit ikkoncedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mill-14 ta' Dicembru 1973 il-fond in kwistjoni lill-intimat Joseph Scicluna u dan versu hlas ta' subcens annwu u temporanju ta' Lm130 fis-sena 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 qieghdin (i) jezercitaw l-jedd ta' azzjoni moghti lilhom 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-inkwilini ghandhom 74 sena. Irrizulta li l-intimati konjugi Scicluna ppercepixxew dhul fl-ammont ta' €xxx fis-sena 2020 u inqas fis-snin precedenti, 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-inkwilin Joseph Scicluna ghandu xxx kontijiet mal-Bank of Valletta plc fl-ammont ta' €xxx u €xxx kif ukoll Term Deposit fl-ammont ta' €xxx. Jirrizulta ulterjorament li martu Carmen Scicluna ghandha xxx kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc fl-ammonti ta' €xxx u €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 €285,000.

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 tallum 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 d-disponibilità, 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 għat-tielet 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 Michael Scicluna 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 hamest t'elef u seba' mitt Ewro (€5,700) 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 tlett talbiet tar-rikorrenti u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati għar-rigward tal-fond numru 66, Mario, Triq id-Dragun Hal Qormi għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' hamest'elef u seba' mitt Ewro (€5,700) 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 stabbilita;

(ii) Jiċħad l-ewwel, il-hames u l-ghaxar eccezzjonijiet ta' l-intimati filwaqt li jilqa' il-kumplament ta' l-eccezzjonijiet ta' l-intimati safejn dawn huwa kompattibli ma dak deciz hawn fuq.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur