**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Rikors numru 222/2019MV**

**George Camenzuli (K.I 96357M); Emma Camenzuli (K.I 52134M) f'isimha proprio u f'isem u ghan-nom ta' bintha assenti Maria Camenzuli (K.I 210864M) kif debitament awtorizzata skont il-prokura tas-16 t'Ottubru 2017, Dok. X hawn anness; Perit Althea Camenzuli (K.I 561062M); Isabelle Attard (K.I 71666M)**

**Vs.**

**Manweli sive Emanuel Fenech (K.I 0286939M)**

**Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)**

**Illum, 12 ta' Lulju, 2022**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“I. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat ‘Springfield’, Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera u dan in kwantu ghal 9 minn 16-il parti indiviża proprjeta ta’ George Camenzuli; 4 minn 16-il parti indiviza proprjeta ta’ Emma Camenzuli; u parti minn sittax-il parti indiviza kull wahda l-ahwa Perit Althea Camenzuli, Maria Camenzuli u Isabelle Attard.

II. Illi l-fond in kwistjoni kien ġie mibni minn ċertu Jacob *sive* James sive Gakbu u Paul aħwa Camenzuli dan tal-aħħar matul it-tieni żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Emma Camenzuli, fuq plot li huma kienu xtraw minghand il-Perit Lawrence Gatt per forza ta’ att pubbliku ppublikat minn Nutar Dottor George Bonello Du Puis fil-25 ta’ Novembru 1968, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bħala “*Dokument A”*.

III. Illi l-imsemmi Paul Camenzuli li kien proprjetarju ta’ nofs indiviż mill-fond *de quo*, miet fil-15 ta’ Dicembru 1986 u in forza tat-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo tat-8 ta’ Lulju 1983 li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala “Dokument B” huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lill-ibnu (mill-ewwel zwieg tieghu ma Giorgina nee Bonello) lir-rikorrenti George Camenzuli u lill-uliedu mit-tieni żwieġ tieghu mar-rikorrenti Emma Camenzuli, u cioe’ r-rikorrenti Althea, Maria u Isabelle aħwa Camenzuli, fi kwoti ndaqs bejniethom.

IV. Illi l-wirt tal-imsemmi Paul Camenzuli ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja nru. 242/87 li ġiet sottomessa fis-27 ta' Jannar 1987 kif jirriżulta minn kopja tal-istess li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C".

V. Illi huh Jacob *sive* James sive Gakbu Camenzuli li kien proprjetarju tan-nofs indiviż l-iehor mill-fond de quo miet fis-17 ta' Lulju 1991 u sehmu mill-fond de quo ddevolva fuq ohtu Maria Camenzuli kif jirrizulta mill-aħħar testment tieghu tas-7 t' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument D".

VI. Illi Maria Camenzuli mietet fl-24 ta' Jannar 1995 u s-sehem ta' nofs indiviż mill-fond *de quo* li hija kienet wirtet minghand huha Jacob Camenzuli ddevolva fuq neputiha r-rikorrenti George Camenzuli u dan skont l-aħħar testment taghha tas-7 t' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E".

VII. Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Camenzuli ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi interni skont dikjarazzjoni causa mortis tal-21 ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E".

VIII. Illi l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech jippretendi li huwa ghandu dritt ta' rilokazzjoni perpetwa ghal fond in kwistjoni abbazi tal-Att XXIII tal-1979.

IX. Illi originarjament l-kera pagabbli kienet ta' Lm130.00 fis-sena pagabbli kull sitt xhur, liema kera a tenur tal-liġi matul is-snin awmentat skont id-disposizjonijiet tal-XXIII tal-1979 u llum titħallas bir-rata ta' Lm400.00 fis-sena, liema keraskont l-Att X tal-2009 kellha tkompli tigi awmentata darba kull tlett snin skont l-indici tal-inflazzjoni u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2013, liema awmenti pero mhux talli qatt ma thallsu talli numru ta' snin ma kienet qed tithallas l-ebda kera da parti tal-intimat Fenech, kif jirriżulta minn kopja ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-16 ta' Marzu 2016, Appell Nru.46/08AE fl-ismijiet George Camenzuli et vs Emanuel Fenech skont "Dokument G" hawn anness.

X. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-drittijiet patrimonjali tar-rikorrenti tbiddlu radikalment b'tali mod illi l-proprjeta in kwistjoni ma setghet titiehed lura qatt minn idejn l-intimat Fenech, u dan minkejja li kienet proprjeta dekontrollata kif jirrizulta mic-certifkat ta' dekontroll li jgib l-applikazzjoni numru 25609/88 u li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument H".

XI. Illi effetivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, in vista tal-fatt illi l-fond kien dekontrollat, dan ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimat Fenech kellha tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju oriġinali.

XII. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimat Fenech ġie moghti d-dritt li jibqa jghix fil-fond *ad eternum* basta li jkun ċittadin Maltin u li juza l-fond bhala residenza ordinarja tieghu bl-unika awment

permessibli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

XIII. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-propjeta taghhom u ghalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin bhal perjodu indefinit. Kawża t' hekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien, minkejja l-fatt li suppost dan ma kellux jiġri stante illi l-fond in kwistjoni kien wiehed dekontrollat.

XIV. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom minghajr ma ġew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u infatti l-unika kumpens li ġew offruti kien li jitħallsu żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt iktar mid-doppju darba kull hmistax -il sena.

XV. Illi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, meta persuna tkun qed tokkupa dar t'abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbili abbażi ta' titolu preċedenti t'enfitewtsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Kap.158 tal-Ligiijiet ta' Malta jew ta' xi liġi oħra.

XVI. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors preżentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *George Camenzuli et vs Avukat*

*Generali et*, qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-liġijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimat Fenech d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 5 tal-istess Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom u li l-Avukat Ġenerali għandu jħallas id-danni minħabba din il-leġislazzjoni li ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

XVII. Illi nel frattemp, izda strettament minghajr preġudizzju ghal proċeduri fuq referiti ġew intavolati quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, ( ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jiccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti sew jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju ghad-dritt taghhom lli jekk jkun il-każ jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandhom jitqiesu minagħajr effett.

XVIII. Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Fenech skont ir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu min żmien għal żmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq

id-dħul tal-inkwilin Fenech bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-Kapital tal-istess inkwilin Fenech fil-31 ta' Diċembru 2018.

XIX. Illi jekk l-inkwilin intimat Fenech ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-Kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jaghti deċizjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ħames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta.

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

I. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech (K.I 0286939M) huwa l-inkwili tal-fond 'Springfield', Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera ai termini tal-KAP. 158 tal-liġijiet ta' Malta liema fond kien oriġinarjament mikri lilu u l-mejta martu Doris Fenech versu kera ta' Lm130.00 fis-sena.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Manweli sive Emanuel Fenech (K.I 0286939M) li ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazzat fuq id-dhul tal-inkwilin Manweli sive Emanuel Fenech (K.I 0286939M) bejn l-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Manweli sive Emanuel Fenech (K.I 0286939M) fil-31 ta' Dicembru 2018.

III. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, l-kera ghandha tiġi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 'Springfield' Fl 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera, b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Fenech ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li 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-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhix tigi kkunsidrata 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'każ illi l-intimat manweli sive Emanuel Fenech ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Fenech mill-fond 'Springfield', Fl 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera fi żmien ħames snin millum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u minghajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba oħra għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

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

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma waħedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat ghal dan il-każ.

Illi l-Awtorita tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi 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-każ m'ghandhiex tbati spejjeż. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal każ in kwistjoni.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta imma ntant il-liġi tistabillixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabillixxi kera ġusta. Il-liġi 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 ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra **r-risposta ta' l-intimat Manweli sive Emanuel Fenech** fejn eccepixxa hekk:

1. Illi fuq nota preliminari, din il-procedura hija infondata fid-dritt u ghandha titqies irrita u nulla stante li t-talba ghall-awment fil-kera wara li jsir it-test tal-mezzi ai termini tal-Artikoli 1531F u 1622A japplika ghal dawk l-istanzi fejn inkwilin ikun kompla l-kirja wara l-mewt ta' inkwilin kif definit fl-Artikolu 1531F tal-kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jew inkella fejn l-inkwilin ikun qed jokkupa dar t'abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz t' applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif jiddetta l-artikolu 12B tal-istess kapitlu tal-liġi ;

2. Illi dan jinghad abbażi l-fatt illi kif jiddikjara r-rikorrent stess, l-intimat huwa l-kerrej originali u ghalhekk ma jaqa' taħt l-ebda istanzi msemmijin fl-eċċezzjoni preliminari precidenti;

3. Illi r-rikorrent jaf ben tajjeb b'dan il-fatt stante li huwa stess inizzja procedura ulterjuri quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kontra l-esponent u l-Avukat tal-Istat li permezz taghha qieghed jitlob lil-Onorabbli Qorti sabiex inter alia tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u partikolarment l-Artikolu 5 tal-istess Kap 158, qeghdin jiksrulu d-drittijiet ghat-tgawdija tal-propjeta tieghu:

4. Illi l-esponenti jikkonferma illi huwa l-inkwilin originali tal-fond;

5. Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent jiddikjara li qatt ma naqas mill-obbligi tieghu ta' inkwilin u li qatt ma ġiet avviċinat sabiex jkun hemm awment tal-kera;

6. Illi l-esponent jabita fil-fond sopracitat taħt titlu ta’ kera u skont id-dritt moghti lilu mill-ligi u cioe m’huwix klandestinament jipposjedi l-istess fond;

7. Illi f’kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m’ghandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghax ikun kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi nostrana;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Sema’ x-xhieda

Ra l-atti u d-dokumenti kollha

Rat li l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimat Fenech giet irtirata.

Ra l-atti tal-Kawza prezentata mir-rikorrenti fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) u li giet deciza nhar il-15 ta’ Lulju 2021 fejn il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat li r-rikorrenti sofrew piz sproporzjat meta kienu mcahda mit-tgawdija tal-proprejta taghhom kawza tal-emendi u inghataw kumpens.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

**Ikkunsidra**

Illi kif jirrizulta mill-*Order of Registration of a Dwelling House as a Decontrolled Dwelling House,* il-fond in kwistjoni kien mghoddi lil James Camenzuli nhar is-6 ta' Mejju, 1988 b'kera originali ta' Lm130 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. B'rizultat ta' l-emendi, l-intimat kompla jghix fil-fond b'titolu ta' kera, b'zieda fil-kera b'dana li illum qieghed ihallas l-ammont ta' Lm400 fis-sena.

Permezz ta' din il-kawża, li ġiet preżentata fl-10 ta' Dicembru 2019, ir-rikorrenti qieghdin (i) jeżerċitaw l-jedd ta' azzjoni mogħti lilhom bl-art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Filfrattemp, u cioe fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat '*Att li jemenda l-liġijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti'*.

L-Att XXIV tas-sena 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 skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti

**Ikkunsidra**

Fl-ewwel lok, il-Bord iqis li mid-dokumentazzjoni eżebita r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni. Filfatt rrizulta li Jacob sive James sive Gakbu Camenzuli flimkien ma' huh Paul Camenzuli tul it-tieni zwieg tieghu ma' Emma Camenzuli akkwistaw il-fond in kwistjoni minghand il-Perit Lawrence Gatt permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis fil-25 ta' Novembru 1968. Paul Camenzuli miet fil-15 ta' Dicembru 1986 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tat-8 ta' Lulju 1983 huwa nnomina lis-segwenti bhala eredi universali tieghu fi kwoti ndaqs bejtniethom: George Camenzuli, Althea, Maria u Isabelle ahwa Camenzuli. Sussegwentament u cioe nhar is-17 ta' Lulju 1991 miet Jacob sive James sive Gakbu Camenzuli u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tas-7 ta' Ottubru 1985 in-nofs indiviz tal-fond

de quo iddevolva a favur Maria Camezuli li madanakollu mietet fl-24 ta’ Jannar 1995 u s-sehem ta’ nofs indiviz mill-fond de quo ddevolva a favur George Camenzuli u dan skond it-testment taghha fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tas-7 ta’ Ottubru 1985.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-inkwilin Manweli sive Emanuel Fenech ghandu 81 sena u huwa penzjonant u jghix bil-penzjoni. Irrizulta mid-dokumentazzjoni ezebita li fis-sena 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 u 2020 huwa ppercepixxa s-segwenti: €5,195.03, €5,338.04, €5,407.44, €5,484.20, €6,005.86, €6,627.39 u €5,239.87 rispettivament. Irrizulta ulterjorament li fis-sena 2019 huwa hadem ma’ l-Excelsior Hotels International Limited u ppercepixxa t-total ta’ €4,000 li minnhom hallas s-somma ta’ €600 f’’taxxa.

Illi skond ix-xhieda ta’ l-intimat huwa ma ghandu ebda proprjeta immobbli u wisq anqas kapital, haga li ma gietx kontestata la mir-rikorrenti u wisq anqas mill-Awtorita tad-Djar.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat għandu mezzi limitati, u jissodisfa l-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 Perit Elena Borg Costanzi u Perit Mario Cassar, li accedew il-fond mikri lill-intimat u stmaw li dan il-fond mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuh jiswa €195,000. Minkejja l-eskuzzjoni tal-Periti, il-valur ma giex kontradett jew kontestat mill-partijiet. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta’ 2% tigi tammonta ghal €3,900 fis-sena.

**Ikkunsidra wkoll li:**

Illi b'referenza awment tal-kera, il-ligi taghti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeciedi fuq ir-rata ta' awment, sa mhux aktar minn 2%. Madanakollu l-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali tenniet hekk:

*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 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*

...

*26. Dan qieħed 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 ilminimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.*

In vista ta' dak hawn fuq ddikjarat u in vista tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) deċiża fil-15 ta' Lulju, 2021 fejn il-Qorti ddikjarat li r-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tad-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u l-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 disgha mitt Ewro fis-sena (€3,900).

**Decide**

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

(i) jilqa' l-ewwel żewg talbiet tar-rikorrenti u jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti in parte u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat Manweli sive Emanuel Fenech għar-rigward tal-fond Springfield, Flat 1, 10, Triq l-Ghollieq, Santa Venera għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' tlett t'elef u disgha mitt Ewro fis-sena (€3,900) b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita;

(ii) Jiċħad il-kumplament tat-tielet talba tar-rikorrenti u jiċħad ir-raba' talba fl-intier tagħha;

(iii) Jichad il-hames u seba eċċezzjonijiet tal-intimat Fenech, jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Fenech safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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

Angelo Buttigieg

Deputat Reġistratur