BORD LI JIRREGOLA L-KERA
GĦALL-GŻEJJER TA' GĦAWDEX U KEMMUNA

CHAIRMAN: MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Rikors Numru: 5/2015

Illum il-Ħamis, 26 ta' Mejju 2016

Joseph u Josephine Camilleri
vs

Anthony Aquilina

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew:

Illi huma jikru mingħand l-intimat Anthony Aquilina l-fond ta' residenza tagħhom bin-numru mija (100) fi Triq l-Arċisqof Pietru Pace, Victoria, Għawdex u dan versu l-kera ta' mija u tmienja u disgħin Ewro (€198) fis-sena;

Illi permezz tal-ittra uffiċċjali numru 382/2015 datata 2 ta' Ġunju 2015, l-intimat innotifika lir-rikorrenti li huwa kien ser jgħolli l-kera tal-fond għas-somma annwa ta' elf disa' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€1925) u dan ai termini tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument 'A';

Illi r-rikorrenti jħossu li dan l-awment huwa wieħed inġust u eżaġerat u għalhekk iridu jipprevalixxu ruħhom mill-Artikolu 14(2) tal-Kap 69 sabiex jikkontestaw dan l-awment quddiem dan l-Onorabbli Bord.

Talbu li dan il-Bord jogħġbu:

1. Jiċħad l-awment tal-kera għall-ammont ta' elf disa' mija u ħamsa u għoxrin (€1925) pretiż mill-intimat fir-rigward tal-fond ta' residenza tar-rikorrenti bin-numru mija (100) fi triq l-Arċisqof Pietru Pace, Victoria, Għawdex u tiddikjara li l-kera preżenti ta' mija u tmienja u disgħin Ewro (€198) hija waħda ġusta u xierqa.

Ra r-Riferta pożittiva tal-intimat li ġie notifikat b'dan ir-Rikors fl-24 ta' Novembu 2015.

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ra l-atti kollha tar-Rikors, inklużi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra:

Illi din hija proċedura li saret taħt l-artikolu 14(2) tal-Kap.69. Ir-rikorrenti rċevew ittra uffiċċjali datata t-2 ta' Ġunju 2015, fejn l-intimat avżahom li kien ser jgħolli l-kera tad-dar residenzjali tagħhom għas-somma ta' elf disa' mija ħamsa u għoxrin euro (€1925) fis-sena, b'effett mill-iskadenza tal-1 ta' Ottubru 2015.[1] Għalhekk, u kif intitolati jagħmlu taħt dan l-artikolu tal-liġi, ir-rikorrenti qegħdin jikkontestaw dan l-awment fil-kera.

L-intimat baqa' ma weġibx għat-talbiet tar-rikorrenti, imma fin-Nota ta' sotttomissjonijiet tiegħu jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża: "**Aquilina vs Malta**" tal-11 ta' Diċembru 2014 (kawża miftuħa mill-intimat presenti kontra l-iStat ta' Malta), li qieset li l-kera ġusta għall-fond mikri lir-rikorrenti kienet ta' €1925 fis-sena, proprju l-ammont li ried jiġbor l-intimat kif indikat fl-ittra uffiċċjali tiegħu hawn fuq imsemmija.

Fil-parti deċiżiva ta' dik is-sentenza nsibu l-Qorti Ewropea tikkonferma mingħajr tlaqlieq illi:

"In the present case, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple C (b'referenza għar-rikorrenti presenti) ***(see Amato Gauci cited above # 63). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.***

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." [2]

---

[1] Ara kopja tagħha annessa mar-Rikors

[2] Aquilina v.Malta (Application no.3851/12) : 11.12.2014, para.67,68 p.20

Madankollu, anke wara diversi sentenzi ta' dik il-Qorti f'dan is-sens, il-liġi baqgħet ma nbidlitx. Għalhekk, minkejja wkoll is-sentenzi ċitati mill-intimat fin-Nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u in konformita' ma' dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru 2014 fil-kawża: "Emanuel Portelli vs Estelle Azzopardi) (ċitaz. nru.29/1997 pendenti quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali), dan il-Bord huwa kostrett li jibqa' japplika l-liġi kif inhi, għax kif intqal f'dik is-sentenza, deċiżjoni kostituzzjonali li tiddikjara li liġi tikser xi dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss *inter partes* u mhux *erga omnes*. Dan ifisser li sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni f'kawża kostituzzjonali istitwita mill-intimat presenti li tiddikjara l-liġijiet dwar it-Tiġdid tal-Kera jew xi partijiet minnhom nulli fil-konfront tal-intimat, għax l-kirja presenti qed tilledi d-drittijiet għall-protezzjoni tal-proprjeta' **tiegħu** kif sanċiti fil-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, dan il-Bord għandu jdejh marbutin u ma jista' jagħmel xejn iżjed.

L-ammont li qed iħallsu presentement ir-rikorrenti jidher li huwa dak permess mill-Kap.69, u għalhekk hemm lok li tintlaqa' t-talba tagħhom biex jiġi miċħud l-awment tal-kera kif propost mill-intimat fl-ittra uffiċċjali tiegħu tat-2 ta' Ġunju 2015.

Għal dawn il-motivi jiddeċidi r-Rikors presenti billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti biex il-kera tal-fond bin-numru mija (100) Triq l-Arċisqof Pietru Pace, Victoria, Għawdex, mikri lilhom mill-intimat ma tiġix awmentata għall-ammont indikat mill-istess intimat fl-ittra uffiċċali tiegħu mibgħuta fit-2 ta' Ġunju 2015.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

(ft) Paul Coppini
Chairman

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur