BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 15 ta' April 2021.

Rikors Numru 105/2020

Roger De Gaetano, Johanna mart Alfred Pace, Edward De Gaetano, Cynthia armla minn Lawrence Zammit, Alfreda mart Olaf Gollcher, Carmel sive Lino Delia, Olivia armla minn Harold Bartoli ġja armla minn George Delia, Stephen Delia, Christian Delia u b'digriet tat-22 ta' Marzu 2021 l-atti gew trasfużi f'isem Peter Zammit u Helen sive Pamela Rossignaud stante l-mewt ta' Cynthia Zammit

Vs

Matthew Micallef u
Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 11, illum 46, Triq in-Nutar Żarb, Ħ'Attard, li huma wirtu mingħand Alfred Delia, missierhom, li huwa kien akkwista permezz ta' diviżjoni tal-1 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument A**".*

ii. *Illi l-imsemmi Alfred Delia kellu ħamest itfal, ossia r-rikorrenti Cynthia Zammit, il-mejta Rosemarie De Gaetano, Carmel sive Lino Delia, il-mejjet George Delia, u Alfreda Gollcher, biex b'hekk kull wieħed minnhom kien jippossjedi kwint indiviż kull wieħed.*

iii. *Illi Rosemarie armla mill-Avukat George De Gaetano mietet fit-28 ta' Frar 2019 u l-wirt tagħha ddevolva b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, tas-16 ta' Diċembru 2004 hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**", fejn ħalliet eredi universali tagħha r-rikorrenti tlett uliedha f'isimha ugwali bejniethom, biex b'hekk ir-rikorrenti Johanna Pace, Edward De Gaetano u Roger De Gaetano jippossjedu kwindiċeżima parti indiviża mill-istess fond.*

iv. *Illi George Delia miet fit-30 ta' Lulju 1998 u miet ab intestato u l-wirt tiegħu ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq l-armla tiegħu Olivia llum armla minn Harold Bartoli, u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq iż-żewġ uliedu r-rikorrenti Stephen Delia u Christian Delia, biex b'hekk Olivia Bartoli għandha decima parti indiviża waqt li Stephen u Christian Delia jippossjedu venteżima parti indiviża kull wieħed.*

v. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument C"** hawn anness.*

vi. *Illi l-imsemmi Alfred Delia b'kuntratt tal-14 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lil Leslie Micallef il-fond imsemmi, versu subċens annwu u temporanju ta' Lm75.00c fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, kopja ta' liema kuntratt qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**.*

vii. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-**30 ta' Novembru 1992**.*

viii. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-mejjet Leslie Micallef u martu Jessie Micallef kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*

ix. *Illi Jessie Micallef issuċċediet fit-titolu wara l-mewt ta' żewġha Leslie Micallef u wara l-mewt tagħha fil-25 ta' Lulju 2016 hija ġiet suċċeduta fit-titolu minn binha l-intimat Matthew Micallef li kien jgħix magħha fi żmien il-mewt tagħha.*

x. *Illi fl-1 ta' Diċembru 1992 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm150.00c ekwivalenti għal €349.41c, u baqa' hekk sal-1 ta' Dicembru 2007 fejn il-kera kellha terġa' togħla skont l-għoli tal-ħajja għal €524.15c, u kellha terġa' togħla a tenur tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Diċembru 2013 għal €604.07, kellha terġa' togħla fl-1 ta' Diċembru 2016 għal €616.54c fis-sena, u reġgħet għoliet fl-1 ta' Diċembru 2019 għal €642.61c fis-sena.*

xi. *Illi l-intimat Matthew Micallef qed iħallas il-kera irriżorja ta' €642.61c fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u llegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimat Micallef li l-antekawza minnu kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.*

xii. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914*

xiii. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-ante kawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

xiv. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex jgawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbigħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

xv. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €349.41c liema kera bl-emendi tal-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

xvi. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li huma jew l-antekawża minnhom ħadu ħsieb biex jassiguraw li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin Micallef.*

xvii. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrent b'rikors preżentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tiegħu fejn taw lill-intimat Matthew Micallef id-dritt li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu.*

xviii. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħhom li 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 mingħajr effett.*

xix. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Matthew Micallef skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Micallef bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwiln Micallef fil-31 ta' Diċembru 2019.*

xx. *Illi jekk l-inkwilin intimat Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossia €642.61c x 2 = €1,285.22 fis-sena.*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati jew min minnhom, previja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Matthew Micallef huwa l-inkwilini tal-fond 11 illum 46, Triq in-Nutar Żarb, H'Attard, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 20 sena biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm75.00c lill-mejjet missieru Leslie Micallef skont konċessjoni enfitewtika temporanja tal-14 ta' Novembru 1972 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Dokument C fil-proċess.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Matthew Micallef li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat Micallef bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Micallef fil-31 ta' Diċembru 2019.*

III. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 11 illum 46, Triq in-Nutar Żarb, H'Attard u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. *Jordna, f'każ illi l-intimat Matthew Micallef ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Matthew Micallef mill-fond 11 illum 46, Triq in-Nutar Żarb, H'Attard fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

Ra r-risposta tal-intimat Matthew Micallef ippreżentata fis-27 ta' Awwissu, 2020 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

"1. Illi fl-ewwel lok l-atturi għandhom iġibu provi suffiċjenti fil-liġi dwar it-titolu tagħhom għall-fond numru 46, ġia 11, Triq in-Nutar Żarb, Attard.

2. Illi fit-tieni lok, il-liġi li jridu jattakkaw l-atturi kienet intiża li tiffrena l-abbuż tas-sidien fl-impożizzjoni ta' kirjiet eżorbitanti, kif wara kollox qed jerġa' jsir illum għax m'hemmx kontroll fuq l-ammont ta' kera mitlub fuq inkwilinati ġodda. Ċertament l-esponent m'għandu l-ebda ħtija fl-ippromulgar ta' dik il-liġi.

3. Illi l-mezzi tal-esponent ma jippermettulux li jikri fond bir-rati kummerċjali kurrenti, iktar u iktar meta fi ftit snin oħra huwa jirtira bil-penzjoni.

4. Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet li ħarġu minn konċessjonijiet emfitewtiċi ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss <u>*il-massimu*</u> *li bih il-proprjetà tista' tinkera, però skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%).*

5. Illi s-sidien baqgħu jaċċettaw il-kera tal-fond ta' tliet mija u ħamsin Euro (€350) fis-sena sal-iskadenza ta' Novembru 2015 – Novembru 2016; huma qatt u qatt ma talbu awment ieħor fuq il-kera, u l-unika raġuni għaliex minn Novembru 2016 'l hawn il-kera kellha tibda titqiegħed il-Qorti kienet għax il-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata sempliċiment għax ma kienx hemm qbil bejn is-sidien dwar min minnhom ser jiġbor il-flus.

6. Illi l-esponent m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri."

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata (bhala *amicus curiae)* ippreżentata fid-9 ta' 2020 li permezz tagħha esponiet is-segwenti:-

"Illi l-atturi jridu qabelxejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Rosemarie De Gaetano.

Illi qabelxejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala Amicus Curiae. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandhiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għall-kaz in kwistjoni.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà – imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid 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."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 11, illum 46, Triq in-Nutar Żarb, Ħ'Attard u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kemm l-Awtorità tad-Djar u kif ukoll l-intimat eċċepew illi r-rikorrenti jridu jipprovaw t-titolu tagħhom skont il-liġi. Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond in kwistjoni ddevolva għand id-diversi rikorrenti permezz ta' suċċessjoni u dan kif jirriżulta mid-dokumenti annessi mar-rikors promutur. Jirriżulta illi fil-mori ta' din il-kawża dan il-punt ma reġax tqajjem. Kwindi dan il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw li huma s-sidien tal-imsemmi fond u kwindi kellhom id-dritt li jintavolaw dawn il-proċeduri.

Illi jirriżulta wkoll illi r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimat bdiet permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja għal perjodu ta' għoxrin (20) sena bejn l-antekawża tar-rikorrenti, Alfred Delia, u missier l-intimat, Leslie Micallef. Dan il-kuntratt kien ippubblikat fl-14 ta' Novembru 1972.[1] Mat-tmiem tal-imsemmija konċessjoni, u cioè fl-1992, Leslie Micallef beda jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont ma kienu jiddisponu l-liġijiet viġenti, senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Wara l-mewt ta' Leslie Micallef, martu Jessie Micallef baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera. Wara l-mewt tagħha, binha l-intimat baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni bl-istess titolu.

Illi in vista tal-azzjoni mressqa mir-rikorrenti, il-Bord ordna lill-intimat sabiex jippreżenta diversi dokumenti, u dan kif jirriżulta mid-digriet mogħti fis-10 ta' Settembru 2020, sabiex jiġi stabbilit jekk huwa ssodisfax jew le it-test tal-mezzi.

Permezz ta' Nota Ġuramentata ppreżentata fid-9 ta' Novembru 2020 l-intimat iddikjara li huwa **jissodisfa t-test tal-mezzi** u esebixxa diversi dokumenti li jsostnu din id-dikjarazzjoni.

Illi permezz ta' affidavit, l-intimat spjega illi huwa m'għandu l-ebda proprjetà oħra u li l-fond in kwistjoni ilu r-residenza tiegħu għal dawn l-

[1] Ara Dokument D a fol.40

aħħar tmienja u erbgħin (48) sena. Jispjega wkoll illi huwa impjegat u għandu paga ta' ċirka tnax-il elf u sitt mitt ewro (€12,600) netti fis-sena li bihom irid jgħix u jħallas self ta' mija u sebgħin ewro (€170) kull xahar oltre polza ta' assikurazzjoni ta' ħamsin ewro (€50) fix-xahar. Bħala depożiti bankarji jirriżulta li l-intimat għandu ammonti minimi.

Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni l-informazzjoni mogħtija fin-Nota Ġuramentata, u wara li ra d-dħul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Diċembru 2019, u l-kapital tiegħu fil-31 ta' Diċembru 2019, iqis li l-intimat **jissodisfa t-test tal-mezzi**.

Illi għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera minn 0.1% sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Illi jirriżulta li fil-preżent l-ammont ta' kera huwa ta' sitt mija, tnejn u erbgħin ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€642.61c) fis-sena.

Ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex il-Bord jasal għal dan l-awment għandu jqis:

1. Il-mezzi u l-età tal-kerrej;
2. Kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimat għandu disgħa u ħamsin (59) sena u m'għandu l-ebda kapital sinjifikanti. Dwar il-piż sproporzjonat ta' sid il-kera, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-Leġislatur spjega li *'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, pereżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.*

Illi l-Bord ħa in konsiderazzjoni r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord li stmaw dan il-fond fis-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€325,000). Ai termini tal-artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord hu tenut li joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ladarba r-rapport tagħhom huwa unanimu.

Illi għalhekk il-Bord għandu quddiemu intimat b'mezzi ferm limitati però wkoll sidien li bil-kirja viġenti ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-assi tagħhom. Għalhekk il-leġislatur, permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ried li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan illi l-kirja tiżdied b'mod proporzjonat maċ-ċirkostanzi kollha li jsawwru kull każ partikolari. Kien għalhekk li l-leġislatur ħalla diskrezzjoni fuq l-ammont ta' perċentwali ta' awment.

Illi d-difensur tar-rikorrenti saħaq li dan il-Bord għandu jmur għall-massimu tal-awment. Li kieku kellu jagħmel hekk il-kirja dovut tiġi erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) fis-sena liema ammont jirrappreżenta ammont sostanzjali mill-introjtu tar-rikorrenti.

Illi l-Bord ħa wkoll in konsiderazzjoni s-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri vs Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 u ċitata mid-difensur tar-rikorrenti waqt it-trattazzjoni orali. Illi filwaqt li huwa minnu li l-Qorti Kostituzzjonali qalet illi *"ikun għaqli l-Bord li jirregola 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."*, il-Bord jinnota illi f'dan il-każ kien hemm konsiderazzjonijiet partikolari li għamlet l-istess Qorti. Pereżempju, l-Qorti qalet ukoll illi fil-każ partikolari anke jekk il-Bord jawmenta l-kera b'1% xorta waħda r-rikorrenti jkunu qed jieħdu aktar minn 4% fuq l-investiment tagħhom stante li huma kienu xtraw il-fond fl-2017 għall-prezz ta' tmienja u sittin elf ewro (€68,000) u l-prezz kurrenti fis-suq kien ta' mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500). Għaldaqstant dan il-Bord, filwaqt li ħa nota ta' dak li ntqal f'dik il-kawża, huwa tal-opinjoni li ma tistax tinġibed linja dritta u jiġi applikat perċentwal lejn il-massimu f'kull każ.

Illi l-Bord hu konxju illi l-Awtorità tad-Djar għandha skemi ta' sussidju għall-kirjiet, u li anke riċentement il-Gvern ħabbar li se jkun qiegħed jissussidja dawk il-kirjiet li se jiġu awmentati bi proċeduri bħal dik odjerna. Madankollu, il-Bord jinnota illi f'dawn il-proċeduri ma tressqet l-ebda prova jekk l-intimat jikkwalifkax għas-sussidju, u jekk jikkwalifika taħt xi skema, sa liema ammont jikkwalifika.

Illi wara li l-Bord qies dawn l-aspetti kollha ta' dan il-każ, huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi l-kera għandha tiżdied b'mod gradwali għas-sitt snin li

ġejjin, b'dan illi għall-ewwel sentejn tiżdied b'1%, għat-tieni sentejn b'1.3% u għall-aħħar sentejn b'1.6%.

Deċide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat, billi:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Matthew Micallef huwa l-inkwilin tal-fond 11, illum 46, Triq in-Nutar Żarb, Attard ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera dovuta mill-intimat għar-rigward tal-fond 11, illum 46, Triq in-Nutar Żarb, Attard għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għall-ewwel sentejn il-kera tiżdied bir-rata ta' 1% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef, mitejn u ħamsin ewro fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.3% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal erbat elef, mitejn u ħamsa u għoxrin ewro (€4225) fis-sena u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data ta' din is-sentenza.

Ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub artikolu (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur