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

Illum 15 ta' April 2021

Rikors Numru 32/20

Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said

Vs

Thomas Abdilla u Beneditta sive Betty Abdilla
u
Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors **tal-Avukat Dottor Iana Said u Matthew Said** (aktar 'il quddiem "ir-rikorrenti") ippreżentat fl-14 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Ħamrun**, liema fond huma wirtu mill-wirt tal-mejta prozija tagħhom Carmela armla minn John Baptist Vella li mietet fit-13 ta' April 1998.*

ii. *Illi l-wirt tal-imsemmija Carmela Vella ddevolva b'tlett testmenti unica charta ppubblikati fl-atti tan-Nutar Mario Louis Felice tas-27 ta' Lulju 1988; 22 ta' Novembru 1988 u tal-20 ta' Frar 1990 **"Dokument A", "Dokument B"**, u **"Dokument C"**, hawn annessi, fejn hija nnominat eredi tagħha lid-Dottoressa Anna Maria Said u l-mejjet missier ir-rikorrenti, Alfred Said, li ppremorieha.*

iii. *Illi fost l-assi illi ħalliet lir-rikorrenti, kien hemm l-fond de quo.*

iv. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-12 ta' Ottubru 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon **"Dokument D"** hawn anness.*

v. *Illi b'konċessjoni enfitewtika temporanja tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, li kopja tiegħu qed jigi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"**, il-konjugi John u*

Carmela Vella, ossia l-antekawża tal-atturi, kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena mill-15 ta' Jannar 1982 l-fond in kwistjoni lill-intimati Abdilla, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena.

vi. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-**14 ta' Jannar 2003** u fil-fond in kwistjoni baqgħu jgħixu l-intimati Abdilla, li peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni b'kera sad-doppju li kellha tkun Lm147 u li kienet togħla darba kull ħmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u dan skont skrittura ta' lokazzjoni tal-1 ta' April 2003 hawn anness u mmarkata bħala **"Dokument F"**.*

vii. *Illi bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' April 2013 il-kera għoliet għal €434.79c u sussegwentement reġa' għola fl-1 ta' Jannar 2016 għal €443.76c fis-sena u sussegwentement reġgħet għoliet għal €500 fl-1 ta' Jannar 2019.*

viii. *Illi l-intimati Abdilla qed iħallsu kera irriżorja għall-fond in kwistjoni u 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-intimati Abdilla li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarji u l-enfitewta.*

ix. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti fuq 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.*

x. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għall-antekawża tar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-'fair rent' kien illi tikkonċedih lill-intimati Abdilla b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlu.*

xi. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti ma kellha l'ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi ħwejjiġha.*

xii. *Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti 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' Lm147 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.*

xiii. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrenti b'rikors preżentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom fejn taw lill-intimati Abdilla d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.*

xiv. *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 teżerċita dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tiegħu li jekk jkun il-każ jitlob 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.*

xv. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Abdilla 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-inkwilini Abdilla bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni Vella fil-31 ta' Diċembru 2019.*

xvi. *Illi jekk l-inkwilini intimati Abdilla ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini 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.*

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

I. ***Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Abdilla huma l-inkwilini tal-fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras gja Triq id-Duluri, Hamrun ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 21 sena lill-intimati Abdilla, versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm96 fis-sena, skond kuntratt tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef.***

II. ***Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini ABDILLA li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruga 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-inkwilini ABDILLA bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess intimati ABDILLA 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 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Ħamrun u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati ABDILLA ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi 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.

<u>*IV.*</u> *Jordna, f'każ illi l-intimati ABDILLA ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati ABDILLA mill-fond 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Ħamrun fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

Ra r-risposta tal-**Awtorità tad-Djar** bħala *amicus curiae* ppreżentata fil-5 ta' Marzu 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 Carmela Vella

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 wkoll 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-każ 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-proprjetà – 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."

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

Ra r-risposta ta' **Thomas u Beneditta sive Betty Abdilla** (iktar 'il quddiem "l-intimati") ippreżentata fis-6 ta' Mejju 2020 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok, dan ir-rikors irid qabelxejn jistenna l-eżitu tar-rikors kostituzzjonali ppreżentat mir-rikorrenti fl-14 ta' Frar 2020, bin-numru 36/2020MH, senjatament in vista tal-aħħar biċċa tat-tieni talba f'dak ir-rikors ("…tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li

jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni"), in kwantu tal-fatt illi r-rimedju potenzjalment mogħti fil-livell kostituzzjonali (jekk it-talbiet f'dak ir-rikors jintlaqgħu) jista' jolqtu fil-laħam il-ħaj dan ir-rikors u kif jeħtieġ jiġi deċiż;

2. Fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti t-tnejn għandhom aktar minn sittin sena – Thomas Abdilla ghadu kif jirtira bl-età, u Benedetta sive Betty Abdilla dejjem kienet mara tad-dar. Għalhekk, huma jiddependu ghalkollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-eċċipjenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;

3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm illi huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, etcetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-liġi. Dan qiegħed jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilħu jħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

4. Fir-raba' lok, l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegate fl-irwol tagħha. Dan kollu b'riserva li l-intimati li jkunu huma din id-darba li jitolbu stħarriġ kostituzzjonali;

5. Fil-ħames lok, l-intimata tirriserva illi titlob li tressaq risposta jew eċċezzjonijiet ulterjuri skont l-eżitu finali tal-proċeduri kostituzzjonali 36/2020MH;

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti s-subizzjoni, u bla preġudizzju għal dak imwieġeb mill-esponenti intimate fil-proċeduri kostituzzjonali numru 36/2020MH."

Ra illi fis-seduta tas-17 ta' Settembru 2020 l-intimati Abdilla ritraw l-ewwel eċċezzjoni;

Ra illi fl-istess seduta ġew nominati żewġ Membri Tekniċi sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond in kwisjtoni;

Ra illi permezz ta' digriet datat 17 ta' Settembru 2020 il-Bord ordna lill-intimati sabiex jipprovdu dik l-informazzjoni kollha neċessarja dwar il-mezzi tagħhom hekk kif stipulat fil-liġi;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ippreżentata fit-30 ta' Ottubru, 2020;

Ra r-rapport tal-membri tekniċi l-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit David Pace li ġie ppreżentat fit-3 ta' Novembru 2020;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha esebiti;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra illi din il-kawza tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrenti aħwa Said permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datata 12 ta' Ottubru 1998.[1]

Illi in vista tal-azzjoni promossa, il-Bord ordna lill-intimati jissottomettu dokumentazzjoni ġuramentata dwar il-mezzi tagħhom sabiex isir eżami tal-istess dokumentazzjoni, u jiġi deċiż jekk jissodisfawx jew le it-test tal-mezzi kif stipulat fir-Regolamenti 4 u 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 kif reża applikabbli fil-proċeduri odjerni permezz tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 158.02.

Illi permezz ta' nota ġuramentata ppreżentata fit-30 ta' Ottubru 2020, l-intimati ddikjaraw li għandhom jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Illi dwar dan il-fatt ma jirriżultax li saret xi kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti.

Minn eżami tad-dokumenti esebiti mill-intimati jirriżulta illi sa Diċembru 2019 l-intimat kien jaħdem mal-Kumpanija Polidano Brothers Limited u fis-sena 2019 ipperċepixxa s-somma ta' €17,926 bħala paga gross. Jirriżulta wkoll illi l-intimata tipperċepixxi pensjoni kontributorja fl-ammont ta' ċirka €1000 fix-xahar. Jirriżulta wkoll li l-intimati għandhom xi kontijiet bankarji. Madankollu, meta l-Bord qies kemm id-dħul u kemm l-investimenti li għandhom l-intimati, huwa tal-fehma li dawn ma

[1] Dokument D a fol. 14 et seq.

jaqbżux l-ammonti elenkati fil-Leġislazzjoni 16.11 kif reża applikabbli bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 158.02.

Il-Bord qies ukoll li llum il-ġurnata l-intimat għandu erba' u sittin (64) sena u huwa pensjonant filwaqt li l-intimata għandha sittin (60) sena u ilha ma taħdem żmien twil. Spjega wkoll illi preżentement huwa jipperċepixxi pensjoni ta' ċirka elf ewro (€1000) fix-xahar. Illi kif spjega l-istess intimat, il-fond huwa miżmum fi stat tajjeb, anke jekk mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord jirriżulta li sar xi xogħol mingħajr permess tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi dan il-Bord qies ukoll illi l-fond in kwistjoni ilu fil-pussess tal-intimati Abdilla għal cirka erbgħin (40) sena. Illum il-ġurnata l-kirja ta' dan il-fond hija ta' ħames mitt ewro (€500) fis-sena. Qies ukoll illi skont ma' jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, il-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2020 kien ta' mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000).

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.

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-eta` tal-kerrej;
2. Kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

Dwar il-piż sproporzjonat, 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, perezempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.* [2]

[2] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404

Illi mill-atti jirriżulta illi s-sidien ma ressqu ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi partikolari tagħhom, u lanqas hemm xi prova li biha jistgħu jitqiesu li qed ibatu *'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera'* fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi li kieku dan il-Bord kellu jordna li l-kera tawmenta għal 2% tal-valur, il-kirja ssir ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3900) fis-sena. Madankollu jirriżulta li mas-snin l-intimati ħadu ħsieb sewwa ta' dan il-fond, anke jekk dan kien ukoll għall-benefiċċju tagħhom.

Għalhekk, il-Bord, wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawza għandha tiżdied b'mod gradwali minn 1.4% għall-ewwel sentejn, 1.6% għat-tieni sentejn u 2% għall-aħħar sentejn.

Deċide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimati, billi filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Abdilla stante li ġiet irtirata:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Abdilla huwa l-inkwilini tal-fond numru 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Ħamrun ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tat-23 ta' Ottubru 1981 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef;

2. Jiddikjara illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond numru numru 57, Summer, Triq Joe Sciberras ġja Triq id-Duluri, Ħamrun 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' 1.4% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn, seba' mija u tletin ewro (€2730) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef u mija u għoxrin ewro (€3120) fis-sena u (iii) għall-hames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 2% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef u disa' mitt ewro (€3900) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data tal-aħħar skadenza.

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 ghandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub artikolu (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

L-ispejjeż ta′ dawn il-proċeduri jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur