BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 240/2018MV

Doreen Grima (K.I. Nru 213265(M)], Georgina armla minn Philip Grima [K.I. Nru 320638(M)] u Joseph Grima [K.I. Nru 714462(M)]

Vs

Carmelo Borg [K.I. Nru 023026(M)] u Anne Borg [K.I. Nru 0439431(M)]

U

Awtorita' tad-Djar u b'digriet tal-Bord tal-5 ta' Ġunju 2019 żdiedu l-kliem "bħala amicus curiae

Illum, 18 ta' Mejju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fis-27 ta' Dicembru, 2018 li permezz tieghu r-rikorrenti premettew u talbu hekk;

"1. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-15 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument A' zewg u missier il-mittenti ossia l-mejjet Philip Grima, kien ikkonceda b'titolu ta' sub-koncessjoni enfitewtika temporanja ghal 17 sena b'effett mill-1 ta' Novembru 1963 lill-intimat Carmelo Borg, il-fond ossia mezzanin bin-numru 40 gja 59, "Christus Regnat", Triq Anglu Mallia, Birkirkara, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm32 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

2. Illi r-ragel u missier l-esponenti Philip Grima miet fit-2 ta' Dicembru 2015 u l-wirt tieghu ddevolva 'ab intestato' u b'digriet numru 855/16, "Dokument B" hawn anness, fuq martu Georgina Grima in kwantu ghal nofs indiviz u in kwantu ghal nofs indiviz iehor fuq uliedu Joseph Grima u Doreen Grima.

3. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Dicembru 2016 fl-atti tan-nutar Herbert Cassar, l-fond 40, "Christus Regnat", Triq Anglu Mallia, Birkirkara, gie dikjarat mir-rikorrenti 'causa mortis' lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mill-estratt Dokument D hawn anness.

4. Illi konsegwentament Georgina Grima hija proprjetarja ta' ¾ inivizi ta' l-istess fond waqt li l-ahwa Joseph Grima u Doreen Grima huma proprjetarji ta' ¼ individiz ta' l-istess fond bejniethom.

5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-15 ta' Ottubru 1980 izda l-intimati konjugi Borg xorta baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

6. Illi l-kera fl-1980 kellha tkun ta' Lm64.00 fis-sena, fl-1995 kellha tawmenta ghal Lm98.32c, fl-2010 kellha tawmenta ghal €313.62c, fl-2013 kellha tawmenta ghal €334.50c u fl-2016 kellha terga tawmenta ghal €341.03c, bl-awment li jmiss jkun fl-1 ta' Jannar, 2019 skond l-indici tal-gholi tal-hajja, liema awmenti pero' mhux qed jithallsu mill-intimati konjugi Borg stante li qed jhallsu biss €203 fis-sena.

7. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta minn 'Dokument C' hawn anness.

8. Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubru 1980 l-intimati konjugi Borg baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, liema fakolta' kienet inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju. B'hekk l-intimati Borg inghatalhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera mhux skond il-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq.

9. Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument C surreferit kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-'fair rent' u ghalhekk il-konsulent legali tal-

antekawza tar-rikorrent kien ta parir lil zewg u missier ir-rikorrenti biex jaghti b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi intimati Borg biex b'hekk id-disposizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.

10. Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond lill-intimati Borg, kien japplika l-'fair rent' li ma kien fair rent xejn l-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta'Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.

11. Illi l-mejjet Philip Grima ried jipprotegi l-proprjeta' tieghu sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja jerga' jiehu lura hwejgu minghajr okkupazzjoni.

12. Illi filwaqt illi jzommu ferm id-dritt taghhom illi jintavolaw rikors kostituzzjonali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) sabiex jitolbu dikjarazzjoni illi d-drittijiet fundamentali taghhom qed jigu vjolati bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat matul is-snin inkluz bl-Att XXVII tal-2018, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjamenta a tenur tal-Artikolu 12B tal-kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ghandhom dritt li jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

13. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg skond ir-

Regolamenti dwar it-tkomplija 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 jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Vella fil-31 ta' Dicembru 2017.

14. Illi jekk l-inkwilini intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini 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.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Borg huma l-inkwilini tal-fond 40, 'Christus Regnat', Triq Anglu Mallia, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-15 ta' Ottubru 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia 'Dokument A' minn zewg u missier il-mittenti ossia l-mejjet Philip Grima ghal perjodu ta' 17 il-sena b'effett mill-1 ta' Novembru 1963.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg li ghandu jkun ibbazat 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-inkwilini Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Borg fil-31 ta' Dicembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi 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 40 'Christus Regnat', Triq Anglu Mallia, Birkrikara mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli 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 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimate Borg mill-fond 40 'Christus Regnat', Triq Anglu Mallia, Birkirkara fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

> Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-azzjoni ta' rikors kostituzzjonali kontra l-Avukat Generali minhabba lezjoni ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea."

Ra n-nota tal-Awtorita tad-Djar (bhala amicus curiae) li biha rrilevat:

> "Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi 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-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez.
>
> Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat 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 għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord".

Ra r-risposta ta' l-intimati konjuġi Borg li permezz tagħha eccepew:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawża huma huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti illum jirċievu kera għal fond mertu tal-kawża li tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ jikkonstitwixxi fair rent. [Kopja tal-irċevuti annessi u mmarkati Dok HB2 u Cedola ta' Depożitu annnessa u mmarkata Dok HB3];

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622B tal-Kodiċi Ċivili), fis-sens li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mill-liġi.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

Ra l-atti

Sema' x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza

Ikkunsidra:

Il-Fatti fil-Qosor

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-15 ta' Ottubru 1963 l-antekawza tar-rikorrenti u cioe Philip Grima kien ikkonceda l-fond inkwistjoni ossia 59 illum 40 "Christus Regnat", Triq Anglu Mallia, Birkrikara b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' 17 sena b'effett mill-15 ta' Ottubru 1963 lill-intimat Carmel Borg versu subcens annwu u temporanju ta' Lm32 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Fi tmien il-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat flimkien ma' martu Anne Borg baqghu jirrisjedu 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. Konsegwentement, fil-15 ta' Ottubru 1980 huma baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal erbgha u sittin Lira (Lm64) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera baqghet tizdied ai termini tal-Ligi

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

B'din il-kawza, ir-rikorrent qeghdin (i) jezercitaw l-jedd ta' azzjoni moghti lilhom bl-Art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018.

Provi

Kwantu ghall-mertu, il-Bord qies bir-reqqa d-dikjarazzjoni tal-intimati[1] li permezz taghha huma ddikjaraw li huma zewg anzjani ta' tnejn u

[1] A folio 26 tal-process.

disghin (92) sena u sebgha u tmenin (87) sena u ilhom snin twal ihallsu l-kera, liema kera dejjem giet accettata ghajr ghall-ahhar kirja li giet iddepozitata l-Qorti. Huma spjegaw li l-unika dhul li ghandhom huwa l-pensjoni u ma ghandhomx post iehor fejn imorru joqghodu.

Illi in oltre, l-Bord ra d-dikjarazzjoni guramentata ta' **l-intimata Anne Borg**[2] li stqarret li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbili fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kif ukoll d-dokumenti annessi ma' l-istess dikjarazzjoni guramentata mill-liema jirrizulta li hija pensjonanta u mill-1 ta' Jannar 2017 sa 31 ta' Dicembru 2017 hija ppercepixxiet dhul ossija penzjoni kontributorja fl-ammont ta' €6,218.89c[3], liema ammont jinkludi l-*bonus*. Hija ddikjarat li hi proprjetarja ta' nofs indiviz ta' garage bin-numru 11 li jinsab fi Triq F.S. Caruana Street, Birkirkara u li skont rapport tal-Perit Angelina Degiorgio li gie prezentat mill-istess intimata, is-sehem indiviz li hija tipposjedi huwa valutat fl-ammont ta' €14,000[4]. Jirrizulta ulterjorament li hija ghandha zewg kontijiet ma' l-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' $56.71c[5] u €16.50c[6], flus kontanti ta' €700[7] kif ukoll is-segwenti investiment u cioe *fixed deposits* ma' l-HSBC Bank Malta plc fi 3 kontijiet: €10,322.57c[8], $2,337.90c[9] u €15,961.87c[10].

Il-Bord qies ukoll bir-reqqa d-dikjarazzjoni guramentata ta' **l-intimat Carmelo Borg**[11] u d-dokumenti annessi mal-istess minn fejn jirrizulta li huwa ghandu 94 sena. Jirrizulta li jippercepixxi pensjoni kontributorja ta' madwar €631.48c fix-xahar u mill-1 ta' Jannar 2017 sa 31 ta'

[2] A folio 64-135 tal-process.
[3] A folio 95 tal-process.
[4] A folio 74-80 tal-process.
[5] A folio 81 tal-process.
[6] A folio 83 tal-process.
[7] Skond id-dikjarazzjoni guramentata a folio 64-71 tal-process.
[8] A folio 133 tal-process.
[9] A folio 134 tal-process.
[10] A folio 135 tal-process.
[11] A folio 136-211 tal-process.

Dicembru 2017 huwa rcieva s-somma komplessiva ta' €8,682.12c[12] bhala Beneficcji, Allowances u Pensjonijiet. Huwa pprezenta d-dokumenti kollha relatati mad-dhul tieghu fl-ahhar hames snin[13]. L-intimat Carmelo Borg ddikjara li huwa proprjetarju ta' nofs indiviz ta' garage bin-numru 11 li jinsab fi Triq F.S. Caruana Street, Birkirkara u li skond il-Perit Angelina Degiorgio huwa valutat €28,000 b'dana li s-sehem indiviz ta' l-intimat Borg huwa ta' €14,000[14]. Jirrizulta ulterjorament li huwa ghandu zewg kontijiet ma' l-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' $145.61c[15] u €708.12c[16], €700 fi flus kontanti[17] kif ukoll is-segwenti *fixed deposits*: €1,323.91c[18] u $4,927.66c[19], it-tnejn fl-HSBC Bank Malta plc u €3,271.11c[20] ma' l-Bank of Valletta plc.

Il-Bord ra wkoll **ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici** tieghu Perit Stephanie Cassar u Perit Marie Louise Caruana Galea[21] kif ukoll l-eskussjoni ta' l-istess,[22] liema Periti accedew fil-fond mikri lill-intimati u vvalutaw il-fond ghal €230,000 fis-suq tal-lum (hielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord jinnota ulterjorament li l-Membri Teknici kkostataw li minn spezzjoni vizwali l-proprjeta' hija mizmuma fi stat tajjeb, il-bejt huwa mizmum sew u ghalkemm is-servizzi tad-dawl, ilma u drenagg huma qodma, huma funzjonabbli[23].

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord:

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati konjugi Borg ghandhom mezzi limitati, u jissodisfaw l-kriterji tad-dhul

[12] A folio 167 tal-process.
[13] A folio 164-168 tal-process.
[14] A folio 147-153 tal-process.
[15] A folio 155 tal-process.
[16] A folio 156-158 tal-process.
[17] Kif iddikjarat a folio 138 tal-process.
[18] A folio 160 tal-process.
[19] A folio 161 tal-process.
[20] A folio 162-163 tal-process.
[21] A folio 219-233 tal-process
[22] A folio 245-246 tal-process.
[23] A folio 222 tal-process.

u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija ta' tlett mija wiehed u erbghin Ewro u tlett centezmi (€341.03c) fis-sena.

Il-Qorti kkonsidrat li l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

> *"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."*

L-Art. 12B(6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li *'Ahna rridu li l-piz ma jintefax b'mod shih fuq is-sidien, imma rridu li kull kaz jigi determinat skont ic-cirkostanzi kollha tieghu, per ezempju, skont ilvalur ta' dik il-proprjeta', skont il-piz soggettiv tas-sid, skont il-htiega tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.*

Il-Bord jinnota li tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici jammonta ghal erba' t'elef u sitt mitt Ewro (€4,600). F'dan ir-rigward, il-Bord irid jiehu in kosiderazzjoni c-cirkostanzi ta' dan il-kaz u jiddeciedi jekk il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-Art. 12B tal-Kap. 158.

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) l-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti;

(ii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija;

(iii) l-eta' tal-intimati;

(iv) il-mezzi ristretti tal-intimati u

(v) L-eta ta' tal-intimati,

U jirrileva li fil-kaz odjern, l-intimati ghandhom igawdu minn ghajnuna u protezzjoni socjali.

Il-Bord jaghmel referenza ghad-diskussjonijiet Parlamentarji fejn inghad li *'Fil-kaz li inti ma tiflahx ghal dik il-kirja li se tigi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorita' tad-Djar se tkun qed taghti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijiet'*[24].

Il-Bord jirrileva li l-emendi dahlu proprju bl-intiza li jintlahaq bilanc, liema bilanc jitlob li f'kaz li "*l-inwkilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit'*"[25].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha u wara li ra d-dhul ta' l-intimati, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-Art. 12B(7) tal-Kap 158, billi ghall-ewwel sentejn il-kera annwali toghla ghal tmien mitt Ewro (€800) fis-sena fl-

[24] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem ilKumitat Permanenti Ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Ligi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: 'Irrid nghid li l-Gvern diga' qed ifassal skemi apposta ghal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kera, ghall-inqas naghtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jaghmel l-istudji tieghu biex ifassal skema ta' ghajnuna ghal din il-kategorija ta' nies.'

[25] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tadDjar, 27.6.2018, pg. 398

ewwel sentejn. Ghat-tielet u r-raba' sena, il-kera tizdied ghal elf Ewro (€1,000) u ghaldaqstant il-kera annwali toghla ghal elf u hames mitt Ewro (€1,500) fis-sena ghall-hames u s-sitt sena.

Decide:

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:

Jichad ir-raba' talba tar-rikorrenti, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 40, "Christus Regnat", Triq Anglu Mallia, Birkirkara ghandha tizdied b'effett mill-1 ta' Jannar 2018 liema kera ghandha tkun ta' €800 fis-sena ghall-ewwel sentejn u €1,000 ghas-sentejn sussegwenti u toghla ghal €1,500 fis-sena ghall-hames u s-sitt sena sussegwenti.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll, illi ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kap 158, 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 art. (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur