BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 137/2019MV

Marianne Galea [K.I. Nru 527474(M)] ghan-nom u in rappresentanza tas-soċjeta' Unicorn Holdings Limited (C 5497)

v.

Mario Barbara [K.I. Nru 501454(M)]
Maria-Theresa sive Marthese Barbara [K.I. Nru 644454(M)]

Illum 28 ta' Lulju, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors prezentat fit-18 ta' Gunju, 2019 li permezz tieghu r-rikorrenti premettiet u talbet hekk:

“1. Illi s-soċjeta’ rikorrenti ghandha titolu ta’ subenfitewsi perpertwa tal-appartament numru tlieta (3), Francis Flats, f’Misraħ 28 ta’ Frar 1883 ġia Qormi Road, Birkirkara;

1. Illi permess ta’ kuntratt datat 29 ta’ Jannar 1962 Emmanuele Micallef, li jiġi n-nannu ta’ Marianne Galea, flimkien ma ċertu Emmanuele Borg kien tramite kuntratt ta’ sub-emfitewsi perpetwa akkwista art fil-limiti ta’ Birkirkara fuq liema art ġiet mibnija l-blokka Francis Flats;

2. Illi permess ta’ kuntratt datat 6 ta’ Marzu 1973 fl-atti tan-nutar Giuseppe Sammut, Emmanuele Micallef kien xtara s-sehem ta’ Emmanuele Borg;

3. Illi permess ta’ kuntratt ta’ subemfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis datat 4 ta’ Gunju 1973 Emmanuele Micallef ikkonceda lil Joseph Agius l-appartament numru tlieta (3) Saint Francis Flats, Qormi Road, Birkirkara b’titolu ta subemfitewsi temporanea ghal zmien sbatax-il sena ghal cens annwu u temporanju ta’ disghin lira Maltin (LM90);

4. Illi permess ta’ kuntratt ta’ subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, datat 22 ta’ Lulju, 1981, Emmanuel Micallef ikkonceda lil Joseph Calleja li kien qieghed jidher f’isem Unicorn Holdings Limited l-blokk Saint Francis, Qormi Road, Birkirkara;

5. Illi permess ta’ kuntratt ta’ bejgh datat 21 ta’ Jannar 1988, Joseph Agius trasferixxa lil Mario Barbara s-

subemfitewsi temporanja ta' sbatax-il sena koncessa lil Joseph Agius minghand Emmanuele Micallef fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis.

6. Illi l-koncessjoni enfitewtika kelha tiskadi fir-raba (4) ta' Gunju tas-sena 1990 u a tenur tal-Artikolu 1521 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-fond imsemmi kellu jirriverti f'idejn id-dominus bil-miljoramenti kollha ipso iure;

7. Illi pero' a tenur tal-Artikolu 12 tal-Att 23 tal-1979 li emenda l-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-enfitewta ossia l-intimat li huwa cittadin Malti u li kien jghix fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu, setgha jibqa jghix fl-istess fond taht titolu ta' kera, b'zieda fir-rata tac-cens li kien ihallas qabel tali terminazzjoni skont ir-rata tal-inflazzjoni qabel l-ahhar zieda pero' liema kera qatt ma kellha tkun iktar mid-doppju u tibqa tizdied kull hmistax-il sena kif fuq inghad;

8. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni, l-intimati baqghu jghixu fil-fond b'kera. L-inkwilin ħallas €644.50 sas-sena 2009. Fis-sena 2013 l-kera zdiedet ghal €685.24 fis-sena u fis-sena 2016 zdiedet ghal €703.20 fis-sena liema ammont huwa soġġett ghall-awmenti skont il-liġi.

9. Illi permezz tal-prezenti rikors u ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u f'każ li jirriżulta li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi r-rikorrenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jitolbu lil

dan il-Bord sabiex tordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tigi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-ewwel (1) ta’ Jannar 2018.

10. Illi f’każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex tippermetti l-intimat żmien ta’ ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat u f’każ illi dan iseħħ tikkundanna lill-intimat iħallas kumpens pagabbli lill-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jammonta ghad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap 158.

11. Illi r-rikorrenti qieghda tirriżerva d-dritt taghha li tintavola kull azzjoni legali u ġudizzjarja ohra f’konfront tal-intimati kif ukoll tal-Gvern inkluż azzjoni kostituzzjonali.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghġbu:

1. Illi f’każ li jirrizulta li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Tirrivedi u tistabilixxi l-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimat lil rikorrenti ghal kera tal-fond numru tlieta (3), Francis Flats, f’Misraħ 28 ta’ Frar 1883 ġia Qormi Road, Birkirkara u dana ghal ammont ta‘ kera li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu

u frank tas-suq miftuh fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2018; u

b. Tordna lill-intimat iħallas lil rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

2. JEW alternattivament, f'każ li jirriżulta li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Tiddikjara illi l-intimat ghandu żmien ta' ħames (5) snin sabiex jivvaka l-fond numru tlieta (3), Francis Flats, f'Misraħ 28 ta' Frar 1883 ġia Qormi Road, Birkirkara;

b. Tordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond de quo fl-gheluq il-ħames (5) snin stabbiliti fit-talba preċedenti;

c. Tordna lill intimat sabiex ihallas kumpens lil rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' ħames (5) snin li ghandu jammonta ghad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5,12 jew 12A tal-Kap 158.

d. Tikkundanna lill-intimat sabiex ihallas kumpens lil rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' ħames snin li ghandu jammonta ghad doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat."

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

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Artiklu tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha d-dritt li tippartecipa fil-kawża u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' anke f'dan il-każ ma ghandiex tbati l-ispejjeż.

Illi jigi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar min 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-bord jigi gwidat biex jistabilixxi 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 gudizzju ta' dana l-Bord."

Ra r-risposta ta’ l-intimati konjugi Barbara u li permezz taghha ecepixxew is-segwenti:

“1. Illi l-konjugi Mario u Maria-Theresa Barbara jghixu fl-appartament numru 13, St. Francis Flat 3, Misrah Frar 28, Birkirkara.

2. Illi huma jhallsu kera fl-ammont ta’ 703.20 Ewro kull sena, pagabbli b’351.60 ewro kull sitt xhur.

3. Illi l-fond gie ghandhom ai termini tal-kuntratt datat 21 ta’ Jannar 1988, fl-atti tan-Nutar Dr Mario Rosario Bonello li permezz tieghu, Mario Barbara akkwista s-subutili dominju temporanju ghal 17-il sena dekorribbli mill-4 ta’ Gunju 1973.

4. Illi ai termini tal-kuntratt indikat, il-fond kien soggett ghas-subcens annwu ta’ LM90 (209.64 Ewro) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

5. Illi l-konjugi Barbara baqghu jghixu fil-fond taht titlu ta’ kera ai termini tal-ligi.

6. Illi huma hallsu is-somma ta’ 644.50 ewro fis-sena 2009, fis-sena 2013 bdew ihallsu is-somma ta’ 685.24 ewro fis-sena, u fis-sena 2016 hallsu 703.20 ewro, l-ahhar kera li hallsu kienet fil-31 ta’ Mejju 2019 ghall-sitt xhur bil-quddiem, liema kera giet accettata.

7. Illi kif ser jirrizulta mill-provi quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera, huma pensjonanti u jghixu bis-sahha tal-pensjoni.

8. Illi l-introjtu taghhom huwa biss il-pensjoni, huma ghandhom 65 sena.

9. Illi huma ghandhom bzonn il-post u m'ghandhomx post alternattiv.

10. Illi kif ser jirrizulta mill-provi, huma jissodisfaw l-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi stante li ai termini tal-ligi l-introjtu m'ghandux jeċċedi s-somma ta 42,000 ewro fis-sena u l-kapital tal-intimati m'ghandux jeċċedi s-somma ta' 200,000 ewro u ghalhekk huma ghandhom dritt jghixu u jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża.

11. Illi bir-rispett kollu ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tigi milqugha t-talba ghall-iżgumbrament.

12. Illi mhemmx oġġezzjoni li jsiru t-test tal-mezzi skont il-liġi.

13. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jiġu miċhuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawża.

14. Illi l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi."

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies d-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-29 ta' Jannar 1962 Raymond Bonello trasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa a favur Emmanuele Micallef u Emmanuele Borg porzjon diviza mis-sit fabbrikabbli fil-limiti ta' Birkirkara. Sussegwentement u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis ta' l-4 ta' Gunju 1973 Emmanuele Borg trasferixxa s-sehem tieghu ta' nofs indiviż (1/2) a favur Emmanuele Micallef, b'dana li dan ta' l-ahhar kien l-unika proprjetarju tal-art fuq liema nbena l-fond mertu ta' din il-kawza.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis ta' l-4 ta' Gunju, 1973, Emmanuele Micallef kien ikkonceda a favur Joseph Agius l-fond inkwistjoni ossia l-appartament bin-numru tlieta (3) formanti parti minn korp ta' flats bl-isem Saint Francis minghajr numru f'Qormi Road, Birkirkara b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' 17-il sena b'effett mill-4 ta' Gunju 1973 versu subcens annwu u temporanju ta' Lm90 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi nhar itt-22 ta' Lulju 1981, Emmanuele Micallef ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lil Unicorn Holdings Limited, il-blokk konsistenti f'4 appartamenti bin-numru 1 sa 4 u erba' garaxxijiet sottostanti bin-numri 14, 17, 19 u 20, formanti parti minn Blokka bl-isem ta' Saint Francis, Qormi Road, Birkirkara u dan permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace;

Illi sussegwentament Joseph Agius trasferixxa lil Mario Barbara s-subenfitewsi temporanja ghaz-zmien li kien baqa' minn sbatax-il sena dekorribbli mill-4 ta' Gunju 1974 u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tal-21 ta' Jannar 1988.

Fi tmien il-koncessjoni enfitewtika temporanja l-intimati baqghu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Konsegwentement, fl-4 ta' Gunju, 1990 huma baqghu jghixu fil-fond b'kera doppja li toghla ai termini ta' l-emendi li dahlu fis-sehh permezz ta' l-Att X tal-2009 b'dana li l-intimati qieghdin ihalsu l-ammont ta' €703.20c.

Mertu:

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

L-Ewwel Eccezzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha, l-Awtorita' tad-Djar eċċepiet li r-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu.

Illi flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti annettiet l-atti li jindikaw kif il-fond mertu ta' din il-kawza effettivament wasal ghand ir-rikorrenti.

Illi ghalhekk il-Bord qieghed jaqta' u jeddeciedi billi jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar stante li t-titolu tar-rikorrenti gie ppruvat a sodisfazzjoni tal-Bord.

Ikkunsidra fil-mertu:

Mill-atti jirrizulta li l-intimat Mario Barbara u martu Maria-Theresa Barbara ghandhom 67[1]sena u li l-introjtu taghhom huwa mill-hlasijiet li jircievu mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali. Fis-sena 2018, l-introjtu ta' Mario Barbara kien dak ta' €9,576.52c[2] filwaqt li l-introjtu ta' Maria-Theresa sive Marthese Barbara ghas-sena 2018 kien dak ta' €8,243.30c[3]. Bhala attiv jirrizulta li huma sidien ta' garaxx minghajr numru, tal-kejl ta' circa 17-il metru kwadru gewwa Triq San Gorg, Santa Venera tal-valur ta' hamsa u ghoxrin elf Ewro (€25,000)[4] u madwar €16,500 fil-banek u investiment ma' l-MSV LIFE fl-ammont ta' €5,000[5].

[1] Ara certifikat tat-twelid a folio 63 u 64 tal-process.
[2] A folio 66 tal-process.
[3] A folio 158 tal-process.
[4] A folio 68 tal-process.
[5] A folio 177 tal-process.

Referenza ssir ghar-Regolamenti stipulati fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11:

(2)(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

(5)(3) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu rilevanti m'għandux jeċċedi t-tnejn u erbgħin elf euro (€42,000).

(6)(2) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn elf euro (€200,000).

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dhul 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.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar, li accedew fil-fond mikri lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €150,000 fis-suq tal-lum bhala libera u franka.

Skond l-att promutur il-kera li qieghda tithallas lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija €703.20c fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi zieda bil-percentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' tlett t'elef Euro (€3,000). Il-kwistjoni li trid tigi rizolta b'dan il-gudizzju ghalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-art. 12B tal-Kap. 158 jew ghal somma anqas.

In oltre, l-artikolu 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 il-valur 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'*[6].

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji

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

li jista’ jsib ruħu fihom l-inkwilini, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f’ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn filmija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f’tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista’ jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F’każ li l-ammont ta’ kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f’każ li inkwilin isib ruħu f’sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta’ għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f’dan il-każ l-inkwilini jistghu japplikaw għalihom.

F’dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) l-ammont ta’ kera li l-intimati jhalsu;

(ii) Il-valur tal-proprjeta’ mikrija;

(iii) l-eta’ tal-intimati;

(iv) il-mezzi tal-intimati;

(v) il-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f’din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita’ taghhom.

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 sitwazzjonijie*t'[7].

Il-Bord jirrileva li l-emendi dahlu proprju bl-intiza li jintlahaq bilanc, liema bilanc jitlob li f'kaz li *"l-inkwilin 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"*[8].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati ghall-fond mikri lilhom ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-Art. 12B(7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera ghandha tizdied ghal elf u hames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, rapprezentanti wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond moghti mill-Membri Teknici ghas-sitt snin li gejjin.

In vista li l-inkwilini ssodisfaw t-test tal-mezzi jsegwi allura li t-tieni talba tar-rikorrenti u cioe' f'kaz li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qieghdin jigu michuda stante li ma tezisti ebda raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jordna t-terminazzjoni ta' din il-kirja, jew l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mikri.

Decide

---

7 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 millMinistru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat 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.'

8 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398

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

(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati Barbara għar-rigward tal-fond ossija l-appartament numru tlieta (3), Francis Flats, f'Misraħ 28 ta' Frar 1883 ġia Qormi Road, Birkirkara għandha tizdied għal elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u tibqa' l-istess għal żmien sitt snin;
(ii) Jiċħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti;
(iii) Jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Barbara safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur