BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 135/2019MV

Marianne Galea (K.I. 527474M) ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta Unicorn Holdings Limited (C 5497)

Vs.

Paul Schembri (KI 148667M)
Joan sive Joanne Schembri (KI 69569M)

Illum, 19 ta' Novembru, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi s-socjeta' rikorrenti ghandha titolu ta' subenfitewsi perpetwu tal-appartament numru erbgha (4), Little Danny Flats, Dun Xand Cortis Street, Birkirkara;

2. Illi permess ta' kuntratt datat 29 ta Jannar 1962 Emmanuele Micallef, li jigi n-nannu ta' Marianne Galea, flimkien ma' certu

Emmanuele Borg kien tramite kuntratt ta' sub emfitewsi perpetwa akkwista art fil-limiti ta' Birkirkara fuq liema art giet mibnija l-Blokka Danny Flats;

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

4. Illi permess ta' kuntratt ta' Subenfitewsi Perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, datat 22 ta' Lulju 1981, Emmanuele Micallef ikkonceda lil Joseph Calleja li kien qieghed jidher f'isem Unicorn Holdings Limited il-blokka konsistenti f'erba flats u hames garages sottostanti l-blokka Danny Flats;

5. Illi permess ta' kuntratt ta' subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, Joseph Calleja li kien qieghed jidher f'isem Unicorn Holdings Limited, ikkonceda l-appartament numru erbgha (4) lill-intimat Paul Schembri ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena li bdew jghaddu mill-ewwel ta' Frar tas-sena 1991 u b'sub cens ta' mitejn lira Maltin (LM 200) fis-sena u cioe inghalqet fis-sena 2012;

6. Illi l-koncessjoni enfitewtika kellha tiskadi fl-ewwel ta' Frar tas-sena 2012 u a tenur ta' l-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 ta' l-Att 23 ta' l-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 skond ir-rata ta' 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 ta' €466. Fis-sena 2013 l-intimat beda jhallas €510.85c fis-sena.

9. Illi permezz tal-prezenti rikors u ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u f'kaz li jirrizulta li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kaptial tat-test tal-mezzi ir-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 jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh fl-ewwel (1) ta Jannar 2018;

10. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex tippermetti l-Intimat zmien ta' hames (5) snin sabiex il-fond jigi vakat u f'kaz illi dan isehh tikkundanna lill-Intimat ihallas 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 qeghda jirrizerva d-dritt taghha li tintavola kull azzjoni legali u gudizzjarja ohra f'konfront tal-intimati kif ukoll tal-Gvern inkluz azzjoni kostituzzjonali.

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

1. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimat jissodisfa l-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Tirrevedi u tistabilixxi l-ammont ta kera pagabbli mill-intimat lil rikorrenti ghal kera tal-fond numru erbgha (4), Little Danny Flats, Dun Xand Cortis street, Birkirkara u dana ghal ammont ta' kera li ma jeccedix it-tnejn il-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-istess fond fl-ewwel (1) ta Jannar 2019; u

    b. Tordna lill-Intimat ihallas lil rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba precendenti;

2. *Jew* alternattivament f'kaz li jirrizulta li l-Intimat ma jissodisfax il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Tiddikjara illi l-Intimat ghandu zmien ta' hames (5) snin sabiex jivvaka l-fond numru erbgha (4), Little Danny Flats, Dun Xand Cortis street, Birkirkara;

    b. Tordna l-izgumbrament tal-istess Intimat mil-fond *de quo* fl-gheluq il-hames (5) snin stabbiliti fit-talba precedenti;

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

Bl-ispejjez kontra l-intimat."

Ra **r-risposta ta' l-Awtorita tad-Djar** bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

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

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'dik 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 needs 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 Paul u Joan sive Joanne Schembri** fejn ecceppew hekk:

“1. Illi *in linea* preliminari, ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha skont il-ligi fuq il-fond mertu tal-kawza;

2. Illi fit-tieni lok u wkoll *in linea* preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti naqset milli tistabbilixi l-valur tal-fond li dwaru qed issejjes il-pretensjonijiet taghha. Ghaldaqstant l-esponenti jeccepixxu illi r-rikorrenti ghandha tipprezenta rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-fond in kwistjoni. Dan qed isir b’riserva ghal prezentata ta’ eccezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tigi prezentata;

3. Illi fil-mertu minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta’ kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, puntwalment u regolarment,

biz-zidiet kif stabbilit fl-Artikolu 1531C tal-Kap tal-Ligijiet ta Malta;

4. Illi fil-mertu wkoll u bla pregidizzju ghas-sueccepit, jinghad li l-konvenuti jissodifaw l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-legislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja - Kriterji ta Test tal-Mezzi) fil-perjodi relevanti u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti fit-tieni talba tieghu, cioe' 2(a), (b), (c) u (d) tar-rikors promotur ghandhom jigu michuda;

5. Illi kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jghaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli *ai* termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara li jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-esponenti;

6. Illi fl-ahhar nett, kemm il-darba dan il-Bord jistabilixxi kirja pagabbli *ai* termini tal-Att XXVII tal-2018, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u f'ammont li ma jeccedix ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-ligi izda f'rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema’ s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f’din il-kawza ir-rikorrenti qua sid tal-fond qeghda titlob (a) iz-zieda fil-kera f’kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi u (b) l-izgumbrament ta’ l-inkwilini fi zmien hames snin f’kaz li l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi.

L-Awtorita tad-Djar eccepiet illi (a) ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha, u (b) li m’ghandhiex tbati ebda spejjez stante illi hija giet imharrka amicus curiae u (c) f’kaz li l-kera toghla din ghandha toghla biss sa massimu ta’ 2% u dejjem skond il-mezzi tal-inkwilini.

L-intimati eccepew illi (a) ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu taghha; u (b) ir-rikorrenti naqset milli tistabbilixi l-valur tal-fond; u (c) ir-rikorrenti u/jew l-antekawza taghha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta’ kera tal-eccipjenti, u dejjem accettaw il-hlas tal-kera; u (d) l-intimati jissodifaw l-kriterji tat-test tal-mezzi u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti fit-tieni talba tieghu ghandhom jigu michuda; u (e) il-Bord ghandu jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat ghall-esponenti; u (f) il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun gradwali u f’ammont li ma jeccedix ir-rata massima ta’ 2% stabbilita fil-ligi izda f’rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna; u (g) Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Il-Provi

Jirrizulta li l-fond in kwistjoni gie koncess b'sub-enfitwesi temporanja fl-1 ta' Jannar 1991 b'att tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace lil Paul Schembri versu is-subcens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena ghal perjodu ta' 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Frar 1991.

Permezz ta' din il-kawża, li ġiet preżentata fit-18 ta' Gunju 2019, is-socjeta' rikorrenti qieghda (i) teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-Art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Fil-frattemp, u cioe' fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat '*Att li jemenda l-liġijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti'*.

L-Att XXIV tas-sena 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej ; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun gradwali. Minnflok il-Bord issa ghandu diskrezzjoni miftuha sabiex jikkunsidra dawk l-elementi kollha li jidhirlu xierqa u applikabbli fic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li gie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula s-segwenti:

Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proceduri pendenti li nbdew qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att l-aktar ricenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti

Ikkunsidra ulterjorment:

Fl-ewwel lok, il-Bord iqis li mid-dokumentazzjoni eżebita s-socjeta' **rikorrenti ppruvat it-titolu tagħha** fuq il-fond mertu tal-kawza. Fil-fatt irrizulta li certu Emmanuele Micallef u Emmaneuele Borg kienu akkwistaw l-art fil-limiti ta' Birkirkara fuq liema art giet mibnija l-blokka bl-isem Danny Flats permezz ta' kuntratt ta' sub emfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tad-29 ta' Jannar, 1962. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, Emmanuele Borg biegh u trasferixxa a favur Emmanuele Micallef is-sehem tieghu ta' nofs indiviz. Sussegwentament u permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-22 ta' Lulju 1981, Emmanuele Micallef ikkonceda a favur Unicorn Holdings Limited il-blokka bl-isem Little Danny Flats fi Triq Sun Xand Cortis, Birkirkara.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li **l-inkwilin Paul Schembri** ghandu 54 sena filwaqt li **martu Joan Schembri** ghandha 53 sena. Fid-**dikjarazzjoni guramentata taghhom**, l-inkwilini halfu li l-uniku introjtu taghhom kien mill-impjieg tar-ragel u cioe' Paul Schembri bhala impjegat ma' S.E.A. Malta fejn huwa jahdem bhala welder, b'introjtu gross ta' €34,451.58c u net ta' Eur26,483.30c fis-sena 2018.

Illi skont ix-xhieda ta' l-intimati huma ma ghandhom ebda proprjeta' immobbli u mid-dokumentazzjoni bankarji jirrizulta li l-intimati ghandhom is-segwenti depoziti:

- €2,512.60 fil-kont bankarju mal-Bank of Valletta p.l.c.
- €853.07c fil-kont bankarju mal-HSBC Bank Malta p.l.c.

Skont l-affidavit ta' **Joseph Felice** fil-kapacita' tieghu bhala segretarju tas-SEA Malta Limited li tinsab gewwa Hal Far u prezentat fil-21 ta' Mejju, 2021, din il-kumpanija ghalqet minhabba l-pandemija tal-COVID-19 u prezentement topera biss minn gewwa l-Italja tant li f'dawn l-ahhar sena u nofs l-intimat Paul Schembri hadem biss xahrejn.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi b'referenza ghall-awment tal-kera, il-ligi taghti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeciedi fuq ir-rata ta' awment, sa mhux aktar minn 2%. Madanakollu l-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali tenniet hekk:

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tal-lum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali

...

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola 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.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Bord iqis illi dan l-istess argument ghandu jkun applikabbli f'kull kaz sabiex tigi stabblita l-kera gusta sa massimu ta' 2% skont il-kaz li l-Bord ikollu quddiemu u li l-kera m'ghandhiex toghla awtomatikament ghal 2% irrispettivament mill-mezzi ta' l-inkwilin ghaliex inkella x'inhu l-iskop illi jsir tali test tal-mezzi? Inkella ghaliex l-legislatur haseb ukoll illi ghandu jhalli d-diskrezzjoni f'idejn il-Bord sabiex tigi stabbilita l-kera **sa** massimu ta' 2%.

Il-Bord iqis ukoll illi ghalkemm l-Awtorita' tad-Djar ghandha vigenti skema sabiex fejn l-inkwilin bil-mezzi tieghu ma jkunx jista' jhallas il-kera stabbilita mill-Bord, l-Awtorita' tidhol sabiex thallas il-bilanc, dan ma jfissirx illi tali skema se tibqa' in vigore in perpetwu, u ghalhekk huwa l-obbligu tal-Bord illi jezamina kull kaz u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli skont il-provi migjuba.

Il-Bord ghalhekk se jghaddi sabiex jezamina l-provi migjuba f'dan il-kaz dwar **il-mezzi tal-inkwilini**:

Illi fil-kaz in ezami, l-Bord ghandu quddiemu inkwilini ta' 55 u 53 sena rispettivament. L-inkwilin, li huwa l-uniku breadwinner f'dan il-kaz, safa minghajr impjieg fiss u f'dan l-ahhar sena u nofs hadem biss xahrejn, stante illi l-kumpanija ma' min kien impjegat ghalqet l-ufficcju taghha f'Malta. Illi mill-provi prodotti jirrizulta wkoll illi l-mezzi tal-intimati huma limitati stante illi ghandhom depoziti bankarji f'ammonti hafna inqas minn dak li tippermetti l-ligi sabiex intimat jikkwalifika ghat-test tal-mezzi u in oltre ma ghandhom l-ebda proprjeta' immobbli.

Illi l-provi mressqa mill-intimati dwar il-mezzi taghhom ma gew kontradetti bl-ebda mod.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqghu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll **ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici** tieghu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Mario Cassar, li accedew il-fond mikri lill-

intimati u stmaw li dan il-fond mibjugh volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuh jiswa mija u hamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Minkejja l-eskussjoni tal-Periti, il-valur ma giex kontradett jew kontestat mill-partijiet. Għalhekk, il-kera bir-rata massima sa' 2% tigi tammonta ghal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Izda fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz kif fuq spjegati, stante l-mezzi limitati tal-inkwilini u stante li l-Bord ghandu wkoll johloq bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk ta' l-intimati l-Bord iqis illi l-kera gusta f'dan il-kaz ghandha tkun ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena, u dan in vista wkoll illi r-rata prevista mil-ligi hija sa massimu ta' 2% u mhux ta' 2% u ghalhekk il-Bord ghandu d-diskrezzjoni tieghu sabiex f'kull kaz jistabilixxa l-ammont ta' kera xierqa skont ic-cirkostanzi u l-provi mressqa f'kull kaz.

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba tas-socjeta rikorrenti b'dana li jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Paul u Joan sive Joanne Schembri għar-rigward tal-fond bin-numru 4, Little Danny Flats, Dun Xand Cortis Street, Birkirkara għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' elfejn Ewro fis-sena (€2,000) b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jordna lill-intimati iħallsu lis-socjeta' rikorrenti l-kera hekk kif stabilita; u

2. Jiċħad it-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti; u

3. Jichad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati konjugi Schembri u tal-Awtorita' tad-Djar safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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