BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 167/19MV

Richard (K.I. 128750M) u
Mary Anne (K.I. 527457M) konjugi Micallef

Vs

1. **Dennis Chetcuti (K.I. 169049M)**
2. **Awtorita' tad-Djar.**

Illum, 12 ta' Lulju, 2022

Ra ir-rikors ta' Richard (K.I. 128750M) u Mary Anne (K.I. 527457M) konjugi Micallef datat 30 ta' Lulju 2019 fejn talbu lil dan il-Bord:

"I. Illi, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tal-25 t'Awwissu 1978 (Dok: A), l-aventi causa tal-esponent, ossija Joseph Micallef, ikkonceda, b'titolu ta' subenfitewsi temporanja, lill-intimat, il-fond ossij Flat 1, 'Anthony Flats', fi Triq San Guzepp, San Gwann, bil-bejt tieghu, u dan ghal perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mid-data tal-istess imsemmi kuntratt, versu s-subcens ta' mitt lira

Maltin (Lm100.00) fis-sena, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

II. Illi, permezz ta' kuntratt sussegwenti fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tad-19 ta' Dicembru 1979 (Dok: B), l-esponent xtara u akkwista, minghand l-imsemmi Joseph Micallef, is-subdirett dominju temporanju u s-subcens relattiv tal-fond ossija Flat 1, 'Anthony Flats', fi Triq San Guzepp, San Gwann, bil-bejt tieghu, u dan taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm imfissra;

III. Illi l-koncessjoni temporanja tal-25 t'Awwissu 1978 skadiet fil-25 t'Awwissu 1995 izda, minkejja dan, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni, taht titolu ta' kera, bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta);

IV. Illi, fil-fatt, bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment billi l-intimat gie moghti d-dritt illi jibqa' jghix fil-fond in kwistjoni b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tal-esponent bhala s-sid u dawk tal-intimat bhala l-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet Governattivi;

V. Illi, ghalhekk, effettivament, bl-introduzzjoni tal-Att XXIII ta' l-1979, l-esponent gie spossessat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tieghu wara li skada t-terminu enfitewtiku fis-26 t'Awwissu 1995, ghalhekk gie assoggettat ghal reazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit, tant illi

ntilef il-bilanc bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sid, u dan minkejja l-ftehim ta' koncessjoni enfitwetika temporanja ezistenti bejn il-partijiet;

VI. Illi, skond id-disposizzjonijiet tal-Artikou 12 (2) (i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-kera fis-26 t'Awwissu 1995 kellha tkun ta' Lm200.00, liema kera kellha tigi awmentata fis-27 t'Awwisu 2010 ghal Lm293.18, ekwivalenti ghal €682.93, fl-1 ta' Gunju 2013, ai termini tal-Att X tal-2009, ghal €803.57, fl-1 ta' Gunju 2019;

VII. Illi, skond ir-rapport tal-Perit Arkitett u Ingenjier Civili Lino Cachia tal-24 t'April 2019 (Dok: C), il-valur tal-fond okkupat mill-intimat, eskluz il-bejt, huwa ta' €155,000.00, filwaqt illi l-valur tal-istess fond, izda inkluz il-bejt – liema bejt jifforma parti mill-kirja li qieghed igawdi l-intimat – huwa ta' €402,650.00;

VIII. Illi, bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018, senjatament bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent inghata d-dritt illi, fost ohrajn, jitlob li l-kera tal-fond in kwistjoni tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-sugq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2019, ossija li ma jeccedix €8,053.00 fis-sena fil-kaz odjern, u li jitlob li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigwar tal-kera;

IX. Illi, fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, ossija tal-intimat, skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili, kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018, u fuq il-kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Dicembru 2018;

X. Illi, jekk l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimat zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, b'dan illi l-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artiklu 12 jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija €1,607.14 fis-sena fil-kaz odjern, jew kwalsiasi somma ohra verjuri skond l-awment li ghadnu jsehh fil-1 ta' Gunju 2019;

XI. Illi jekk, minn naha l-ohra, l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jordna li l-kera tal-fond in kwistjoni tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2019, u li jordna li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigwar tal-kera;

XII. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat permezz t'ittra legali tas-7 ta' Mejju 2019 (Dok: D), l-istes intimat baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

XIII. Illi ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors.

Għaldaqstant, jgħid l-intimat għaliex m'għandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. Jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond ossija Flat 1, 'Anthony Flats', fi Triq San Guzejj, San Gwann, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien originarjament koncess lilu b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-25 t'Awwissu 1978, liema koncessjoni skadiet fil-25 t'Awwissu 1995;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat – 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 jissostitwuhom – liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018, u fuq il-kapital tal-istess intimat fil-31 ta' Dicembru 2018;

III. Jiddikjara, f'kaz illi l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, illi, ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta, b'effett mid-data tan-notifika lill-intimat tar-rikors odjern, ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fill-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond ossija Flat 1, 'Anthony Flat', fi Triq San Guzepp, San Gwann, fl-1 ta' Jannar 2019, u jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja;

IV. Jordna, f'kaz illi l-istess intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-intimat jigi permess zmen ta' hames snin, dekorribbli b'effett mid-dat tan-notifika lill-

intimat tar-rikors odjern, sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallas kumpens lill-esponent ghall-okkupazzjoni tal-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' hames snin, liema kumpens ghandu jkun ekwivalenti ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

V. Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, l-izgumbrament tal-intimat mill-fond ossija Flat, 'Anthony Flat', fi Triq San Guzepp, San Gwasnn, fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord ghal dan l-iskop, wara hames snin dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lill-intimat tar-rikors odjern, sabiex il-fond jigi vakat;

Bl-ispejjex kontra l-intiamt, li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni, u b'riserva ghal kwalisiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponent fil-konfront tal-intimat skond il-ligi, inkuz kwalsiasi azzjoni kostituzzjonali ghad-danni pekunarji u non-pekunarji, u talbiet ohrajn, in konnessjoni mal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponent, kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta u bili-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, naxxenti mill-applikazzjoni tal-Artikoli 12, 12A, u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront tal-proprjeta' tal-esponent."[1]

Ra id-dokumenti anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar a folio 16 tal-process fejn esiga li:

---

[1] A folio 1-4 tal-process.

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan ili-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

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. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2108 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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 follwing 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 ir-risposta tal-intimat a folio 19 u 20 tal-process fejn eccepixxa li:

“1. Illi l-esponenti dejjem hallas il-kera dovuta skond kif stabiliti fil-ligi kif ukoll zamm il-fond in kwistjoni fi stat ta’ manutenzjoni tajba, inkluzi riparazzjonijiet, u ghall-uzu li ghalih gie koncess tant li l-imsemmija kera dejjem giet accettata mir-rikorrenti minghajr pretizi u riservi – ghal precizzjoni ghandu jigi rilevat li l-kera kif deskritta fil-paragrafu VI tar-rikors promotur huwa skorrett;

2. Illi ma mhux minnu li l-esponenti b’xi mod illeda d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent billi l-esponenti dejjem okkupa l-fond, taht titolu validu u fit-termini tad-drittijiet moghtija lilhu skond il-ligi;

3. Illi l-esponenti huwa pensjonant ta’ sebghin sena li jghix wahdu fil-fond u jilhaq il-kriterji stabbiliti fil-ligi applikabbli sabiex jibqa’ fil-kera ta’ l-istess fond, hekk kif ser jigi pprovat fil-mori tal-kawza;

4. Illi l-kera pretiza mis-sid u cioe’ bhala li ma teccedix is-somma ta’ €8,053.00 fis-sena hija ezagerata u bazata fuq mera ipotezi u cioe’ abbazi ta’ valur moghti ghall-arja fuq il-fond li ma huwie zviluppat u ma jezisti l-ebda permess ghall-izvilupp tieghu u ghaldaqstant l-istima hija wahda skorretta;

5. Illi bla preguddizzju ghal premezz jekk kemm-il darba dan il-Bord jidhirlu li hemm lok fejn tigi riveduta l-kera in kwistjoni jew fejn jigi mehud in konsiderazzjoni l-fatt li l-

intimat ghandu sebghin (70) sena u huwa pensjonant ghaldaqstant iz-zieda trid tkun wahda gradwali li tiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi tieghu;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi."

Ra li fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2020 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lill-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.

Ra in-nota guramentata ta' Dennis Chetcuti l-intimat a folio 25 u 29 tal-process kif ukoll l-affidavit addizzjonali tieghu a folio 191 kif ukoll ix-xhieda tieghu a folio 197 sa 203 fejn xehed dwar it-test tal-mezzi u l-assi komplessivi tieghu. L-intimat ghandu is-segwenti assi:

Sena 2013 – Ewro 120,999.71
Sena 2014 – Ewro 134,581.59
Sena 2015 – Ewro 147,895.33
Sena 2016 – Ewro 160,903.46
Sena 2017 – Ewro 174,467.71
Sena 2018 – Ewro 118,291.81[2]

Jidher ukoll li il-qligh ghas-sena 2018 li kien principarjament mill-pensjoni tieghu kien ta' €18,392.06.[3] Jidher ukoll li ghandu €101,197.12 ohra fin-National Savings Capital Bonds li ghalkemm jispjega li dawn propja huma ta' ibnu, bi qbil mal-ex-mara tieghu illum defunta, pero' qatt ma gew trasferiti f'ismu ghax it-tifel tieghu qatt ma ha interessi u wara kollox jammetti li huma tieghu ai fini tat-test tal-

[2] A folio 97-101 tal-process kif ukoll a folio 37.
[3] A folio 31 tal-process.

mezzi.[4] Ma jidhirx li ghandu la proprjetajiet ohra u lanqas strumenti finanzjarji ohra bhal *bonds* u *shares*.

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici a folio 248-260 tal-process fejn il-fond Flat 1, 'St. Anthony Flats', Triq San Guzepp, San Gwann. Dan l-appartament jinsab fl-ewwel sular sovrastanti *garage* li jintuza ghal car wash u attivitajiet relatati u inbena circa 1955/56. Il-komun ghal dan l-appartament huwa Qadim u ma hemmx *passenger lift*. Stabilew li l-valur prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mija u disghin elf Ewro (€190,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huwa proprjetarji tal-fond, ossija appartament, Flat 1, 'St. Anthony Flats', Triq San Guzepp, San Gwann. L-*aventi causa* tal-esponent, il-mejjet Joseph Micallef, ikkonceda b'titolu subenfitewsi temporanja lill-intimat ghal perjodu ta' sbatax-il sena u dan ghal prezz ta' mitt Liri Matin (LM 100) li kien ghadda lill-intimat. L-esponent kien xtara l-appartament fid-19 ta' Dicembru 1979 minghand Joseph Micallef permezz ta' kuntratt redatt min-Nutar Dottor Joseph Gatt. Din il-koncessjoni temporanja kienet skadiet fil-25 ta' Awwissu 1995 u minhabba l-ligijiet vigenti u kellu d-dritt u baqa' jirrisjedi f'dan il-fond. Il-periti teknici stmaw il-fond li jiswa mija u disghin elf Ewro (€190,000) u li huwa f'kundizzjoni abittabli ghalkemm hemm is-servizzi qodma u ma hemmx *passenger lift*. Din il-proprjeta' ilha mikrija lill-intimat ghal diversi snin u l-intimat kien ihallas tmien mija u tlett Ewro u seba' u hamsin centezmu (€803.57) fis-sena fl-2019. Ir-

[4] Fol. 188, 191 u 193 tal-process.

rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal-massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f'perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu id-dokument relattivi ghal-provenjenza tal-fond de quo kif ukoll stima tal-perit ta' fiducja taghhom li vvaluta dan il-fond li jiswa' €155,000 minghajr l-arja tieghu u bl-arja €402,650. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimat hlief l-istima tal-Perit Lino Cachia data 24 ta' April 2019[5].

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn jammetti indirettament li prezentement jirrisjedi f'dan il-fond u li ma ghandu l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre' huwa pproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnalu dan il-Bord.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrent irid jipprova li il-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

[5] A folio 8 sa 12 tal-process.

Mill-fatt u l-provi li ghandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huma accettaw li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimat Dennis Chetcuti ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati Dennis Chetcuti, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b' hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Chetcuti li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu

4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija appartament Flat 1, 'St. Anthony Flats', Triq San Guzepp, San Gwann gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f'€190,000 u li hu abitabbli pero' hemm servizzi qodma u ma ghandux *passenger lift*. Dan ghandu ukoll potenzjal ta' zvilupp fuq l-arja tieghu. Dan qed jinghad bhala fatt u l-potenzjal tieghu mhux ser jigi ikkunsidrat ghal fini ta' komputazzjoni ta' kera. Il-Bord jidhirlu li ghandu biss jistrieh fuq ic-cifra *attwali* li lahqu l-esperti teknici imqabbda minnu[6].

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[7]

---

[6] A folio 254 tal-process

[7] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerrejja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghejxien taghhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord.

Minn naha l-ohra ma tistax tghid li l-intimat ma ghandux xi assi li jista' jdur fuqhom u ghandu likwidita' sostanzjali ghalkemm ghandu 'l fuq minn sebghin sena. Dan ifisser li matul is-snin ibbenefika ukoll mill-kera li indirettament kienet qed tigi sussidjata mis-sidien tal-fond.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera mid-data tal-prezentata tar-rikors tar-rikorrenti, osija 30 ta' Lulju 2019 bi 2% jigifieri ghal €3,800 fis-sena.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta u jiddikjara l-intimat huwa il-legiittimu inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri;

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax twettqet fil-mori ta' dawn il-proceduri;

3. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u jordna l-awment tal-kera ghal 2% mid-data tal-prezentata tar-rikors, ossija 30 ta' Lulju 2019, ovveru €3,800 fis-sena.

4. Jichad ir-raba' talba billi kif gie muri ampjament li l-intimat Chetcuti jaqa' fil-parametri tat-Test tal-Mezzi.

5. Jichad il-hames talba ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur