BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 113/21MV

Carmel sive Charles Bartolo

(K.I. 384763M)

104, Liemon, Triq Stefano Erardi, Iklin

Vs

Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M)

84, Dorin, Triq Villabrosa, Hamrun

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Illum 18 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmel sive Charles Bartolo (K.I. 384763M) datat 5 ta' Mejju 2021 fejn ippremetta s-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun, li huwa akkwista per via di successione mill-eredità

tal-mejjet missieru Salvatore Bartolo li miet fis-16 ta' Dicembru 2015, u li l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq martu Emanuela Bartolo, in kwantu ghal-nofs indiviz, u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor fuq iz-zewg uliedu Michael u Carmelo Bartolo.

2. Illi b'kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni tal-31 ta' Awwissu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dokument A', l-illum mejta Emanuela Bartolo ddonat tlett kwarti indivizi ta' din il-proprjeta' lil Carmel sive Charles Bartolo, waqt li huwa akkwista l-kwart indiviz mill-istess fond b'divizjoni fl-istess att minn ma' huh Michael Bartolo.

3. Illi l-mejjet missieru Salvatore Bartolo b'kuntratt tat-2 ta' Gunju 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B', kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Grech ghal wiehed u ghoxrin (21) sena mit-2 ta' Gunju 1987, versu cens annwu u temporanju ta' Lm150.

4. Illi Joseph Grech b'kuntratt tal-1 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, 'Dokument C' hawn anness, biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika fuq referita lil John Formosa.

5. Illi b'kuntratt tat-23 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Felice, 'Dokument D' hawn anness, John Formosa biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja hawn fuq referita lil Michael u Carmen Briffa.

6. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet f1-1 ta' Gunju 2008.

7. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimati Briffa kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

8. Illi f1-1 ta' Gunju 2008 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm255.95c ekwivalenti ghal €596.20c, u fl-1 ta' Gunju 2013 il-kera oghla ghal €659.02c, u rega oghla fl-1 ta' Gunju 2016 ghal €672.62c u rega oghla fl-1 ta' Gunju 2019 ghal €701.06c a tenur tal-Att X tal-2009, madanakollu huma qed jhallsu biss €574.00c fis-sena.

9. Illi l-intimati Briffa qed ihallsu il-kera irrizorja ta' €574.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIIl ta' l-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lil-intimati Briffa kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.

10. Illi r-rikorrenti sa lum ghadu qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq.

11. Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghha fejn taw lill-intimati d-dritt li jibaghtu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.

12. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVIl tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 128 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandha dritt titlob li 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 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijet godda fir-rigward ta' kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVIII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

13. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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 jissostitwixxuhom, liema test tal-mezi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2020.

14. Illi jekk l-inkwilini intimati 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-ragunijet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) huma l-inkwilini tal-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) 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 Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) bejn l-1 ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) fil-31 ta' Dicembru 2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fi-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 132, Triq it-Tarzna, Hal Tarxien, u b'digriet tal-Bord tad-09 ta' Novembru 2021 gew sostitwiti bil-kliem '84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun', u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas jekk l-intimati Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) 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 thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Mata 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 2020 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, lizgumbrament tal-istess intimati Michael Briffa (K.I. 71464M) u Carmen Briffa (K.I. 200460M) mill-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun 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 u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae) a folio 21 tal-process fejn *in breve* ddikjarat li:

1. Ir-rikorrent ghandu jipprova t-titolu fuq il-propjeta' u li wahdu huwa sid tal-fond;
2. Jipproduci u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Salvatore Bartolo u Emanuela Bartolo;
3. Il-Bord ghandu jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghall-kaz odjern;
4. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala amicus curiae u li ma ghandix tbaghti l-ispejjez;

5. Li jekk it-talba ghall-awment tintlaqa’ din ma ghandix tkun ta’ aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta’.

Ra r-risposta tal-intimati Michael Briffa u Carmen Briffa a folio 33 tal-process fejn eccepew li:

“1. Illi in linea preliminari, r-rikors promotur huwa null, liema nullita’ ma tistax tigi legalment sanata, stante l-inkompatibilita’ mat-talba in kwantu ghar-referenza ghall-fond mertu ta’ din il-kawza;

2. Illi bla pregudizzju, jinghad li zgur u mhux forsi, l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta ghall perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dhul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas m inn dak mahsub fdan 1-istess test u ghallickk it-talba tal-atturi ghall-izgumbrament tal-konvenuti ghandha tigi michuda Illi la darba d-dhul u 1-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li mahsub til-Ligi m’ghandux jkun hemm l-cbda awment u dan senjatanment tenendo conto tad-dhul u -kapital limitat tal-esponenti: 4 1li bla pregudizju ghas-suespost, kemm-il darba dlan 1Omorabbli Bond jghaddi sabies jistabblixai 1-Airja pagabbli ai termini tal- An XXVIl tal-2018 il-Bord ghandu jaghmel dan biss wara lh jqis i benefikati li saru mill-intimati fil-omd in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinholoyr pz sproporzjonat ghall-intimati, lli bla pregudizzju ghas-susepost, kenm i-darba dan -ord jstabilixni kirja pagabbli ai termuni tal- Att XXVIl tal-2018, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe 2icda til kera n’ghandhies tkun ir-rata massima ta tnejn fil mija (29o) /da ghandha qarrab aktar lejn il-munmu u jew b’rati mizjuda gradwalmcnt hekk kit huwa Iid-diskreujonm lal Bord li jordna, 6li fi

kwalunkwe ka~, it-talbict tal-alturi huma ntondati kemm til-tatt u kit ukoll tid-dritt u ghamdhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess, . Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ra li fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2021 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 lil Periti Mario Cassar u Danica Mifsud[1] bhala memebru teknici tal-Bord sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza,

Ra n-nota guramentata a folio 41 u 42 tal-process fejn gie ipprezentat it-test tal-mezzi tal-intimati waqt is-seduta tat-22 ta' Frar 2022.

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 44 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond de quo fis-27 ta' Jannar 2022[2]. Il-periti ddikjaraw li il-fond huwa terran u li ghandu bitha fuq wara. Mir-ritratti esebiti, ghax ir-rapport huwa ferm xott, jista' jinghad li l-kundizzjoni generali tal-fond hija wahda tajba. Il-fond gie ivvalutat mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000).

Ra li waqt is-seduta tal-14 ta' Gunju 2022 il-partijiet iddikjaraw li m' ghandhomx aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

[1] Fol. 36 tal-process.
[2] B' mod zbaljat il-periti teknici indikaw l-annnu 2021 fir-rapport a fol. 45.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema' x-xhieda.

Ra li l-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq l-atti

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

Ikkunsidra:

Il-Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li huwa l-unika propjetarju tal-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun. Dan il-fond huwa akkwistah per via di successione mill-eredita' tal-mejjet missieru Salvatore Bartolo li miet fis-16 ta' Dicembru 2015, u l-wirt tieghu ddevolva *ab intestato* fuq martu Emanuela Bartolo in kwantu ghal nofs indiviz, u in kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor fuq iz-zewg uliedu Michael u Carmelo Bartolo.

B' kuntratt ta' donazzjoni u divizjoni tal-31 ta' Awwissu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, l-mejta Emanuela Bartolo ddonat tlett kwarti indiviz ta' din il-propjeta' lil Carmel sive Charles Bartolo, waqt li huwa akkwista l-kwart indiviz mill-istess fond b'divizjoni fl-istess att minn ma' huh Michael Bartolo.

Il-mejjet missieru Salvatore Bartolo b'kuntratt tat-2 ta' Gunju 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Grech ghal wiehed u ghoxrin (21 sena) mit- 2 ta' Gunju 1987 versu cens annwu u temporanju ta' LM 150. Minn naha tieghu b'kuntratt tal-1 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone dan tal-ahhar biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika fuq referita lil John Formosa. Dan tal-ahhar b' kuntratt tat-23 ta' Novembru 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Felice, biegh iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitwetika temporanja hawn fuq referita lil Michael u Carmen Briffa. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' Gunju 2018.

Skond ir-rikorrenti l-intimati qed ihallsu kera baxxa u mhux dik stabbilita fil-parametri legali. Skond huma suppost qed ihallsu Ewro seba' mija u Ewro u sitt centezmi (€701.06c), li hija diga' baxxa hafna meta komparata mal-prezz tas-suq. Pero' fir-realta' huma qed ihallsu bis shames mija u erbgha u sebghin Ewro (€574.00c) fis-sena.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa mija u hamsa u erbghin elef Ewro (€145,000).

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

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minnu kif inghad aktar ‘l fuq fejn jasserixxi it-titolu tieghu fuq il-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun. Ipproduca ukoll estratt mir-registru elettorali fejn huma registrati l-intimati.[3]

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

L-istess jista’ jinghad ghall-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huma ipproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprova li l-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi jirrizulta li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti. L-intimati bl-ebda mod u manjiera ma cahdu jew ikkontestaw l-istess filwaqt illi r-

[3] Fol. 25 tal-process.

rikorrenti pproduca dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu tieghu fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera lir-rikorrenti u dan kif qed jippremetti l-istess rikorrent.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Michael Briffa u martu ghas-sena 2021 kien ta' tnax il-elf erba' mija u disgha u tletin Ewro (€12,439). Ghas-sena 2020 kien ta' tnax il-elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro (€12,843) u qabel l-ammont ta' dhul kien simili. Fis-snin 2017 u 2016 jidher li r-rikorrenti Michael Briffa ma kienx qed jahdem u allura id-dhul tieghu kien ta' circa disat' elef u disa' mija u hdax il-Ewro (€9,911) jew inqas f' sussidji socjali. Ma jirrizultax li mill-kontijiet bankarji tal-familja Briffa hemm xi flejjes sostanzjali jew ingenti pero' huma sidien ta' gaxaxx numru 11, Garage 13, Triq il-Lunzjata, Hamrun. Skond stima li saret mill-Perit Miriam Magro f'Settembru 2021 dan jiswa tmienja u ghoxrin elf Ewro (€28,000).

Ghaldaqstant il-konjugi Briffa ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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-konjugi Briffa li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 l-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta’ ossija 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun hu ta’ mija u hamsa u erbghin elf Ewro (€145,000) kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord, hu fi stat abitabbli tajjeb. Ma jidhirx li l-fond ghandhom xi problemi f’manutenzjoni kemm dik ordinarja kif ukoll straordinarja.

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-sena ikun tajjeb li wiehed

izomm quddiem ghajnejh 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 l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.*'[4]

Il-Bord ghandu iqis ukoll illi ladarba s-sid waqt il-proceduri ma weriex u ma ippruvax li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum, il-Bord m'ghandux ipoggi lill-inkwilini fid-diffikulta li ma jkunux jistghu jlahhqu li jhallsu l-kera gdida stabbilita.

Minn-naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom introjtu kif ukoll kapital baxx hafna. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti. B'hekk il-Bord ser jiehu dan kollu in kunsiderazzjoni aktar 'l quddiem meta jigi biex jikkomputa z-zieda fil-kera.

Il-Bord jidhirlu wkoll li ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt li ghal zmien twil huma kienu qed ihallsu kera anqas minn dik stipulata fil-ligijiet

[4] 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.

vigenti u dan ghad-detriment tar-rikorrenti meta jasal ghal komputazzjoni tal-kera l-gdida.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli il-kera bi 2% u cioe ghal elfejn u disa mitt Ewro fis-sena u dan mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem.

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Michael u Carmen Briffa huma l-inkwilini tal-fond 84, Dorin, Villambrosa Street, Hamrun ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta; u

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba ghax saret fil-mori tal-proceduri; u

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeciedi li l-kera ghandha tkun awmentata ghal elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena mil-lum; u

4. Jichad ir-raba' talba stante illi l-konjugi Briffa jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

(ft) Magistrat Dr Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.