BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru: 185/21MV

Maria Concetta Camilleri (K.I. 0009057M)
Giovanna sive Jane Agius (K.I. 0155358M)
Mary Anne Vella (K.I. 0370761M)
(9, Yasmin, Triq G. Hyzler, H'Attard)

vs

Awtorita' Tad-Djar
(22, Triq Pietro Floriani, Floriana)

Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M)
{62 gja 18, Nina, Triq Zimelli Hamrun)

Illum, 18 ta' Ottubru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Concetta Camilleri (K.I. 0009057M) u Giovanna sive Jane Agius (K.I. 0155358M) u Mary Anne Vella (K.I. 0370761M) datat 15 ta' Gunju 2021 fejn iddikjaraw u talbu is-segwenti: [1]

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetariji tal-fond 62 gha 18 Nina fi Triq Zimelli, l-Hamrun kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' €1.75c li jiskadi fid919 ta' Dicembru 2083.

2. Illi huma akkwistaw din il-proprjeta' minghand il-mejta ommhom Antonia armla minn Francis PCE BINT Giovanni Camenzuli li mietet fis-6 ta' Marzu 2020 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn innominat bhala eredi universali taghha r-rikorrenti.

3. Illi l-fond kien inxtara mill-mejjet nannuhom, missier ommhom, Giovanni Camenzuli b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tieghu qed jigi hawn janness u mmarkat bhala 'Dokument A'.

4. Illi Govanni u Carmela Camenzuli mietu u hallew prelegat tal-fond imsemmi lil Antonia armla minn Francis Pace il-fond fuq imsemmi skond testment tas-16b ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B' u testment iehor tas-27 ta' Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, 'Dokument C'.

[1] A A folio 1-3 tal-process.

5. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-30 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Vella, l-wirt tad-decujus Antonia armla minn Francis Pace, omm ir-rikorrenti gie denunzjat lid-Direttur Ghenerali tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis, 'Dokument D'.

6. Illi l-fond in kwistjoni kien mikri lill-genituri ta' Raymond Farrugia ossija Vincenza Farrugia versu l-kera ta' Lm30 fis-sena mill-1965 l'quddiem. Wara l-mewet ta' Vincenz Farrugia, l-konjugi intimati Farrugia baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni versu l-kera mkzera ta' Lm50 fis-sena u dan minn 1983 l'quddiem wara li wirtu l-kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan mill-1983.

7. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera saret €185.00c fis-sena u baqghet toghla kull tlett snin ai termini tar-rat tal-inflazzjoni fejn sa llum ghandha kera ta' €209 fis-sena.

8. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-'Dokument E' hawn anness.

9. Illi kif fuq inghad l-era li l-intimati Farrugia qed ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonjiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

10. Illli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa

l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

11. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-tests tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

12. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghabdu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dat ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, jghid l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarj u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimati Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 62 gha 18, Nina, Triq Zimelli, Hamrun u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk

huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapitali tal-kerrejj fiil-31 ta' Dicembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-sug miftuh tal-fond 62 gja 18, Nina, Triq Zimelli, Hamrun, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M) mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

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-intimati Raymond Farrugia (K.I. 65163M) u Maria Theresa sive Marthese Farrugia (K.I. 547760M):[2]

"1. Illi preliminarjament, dan l-Onrabbli Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti u dan stante illi l-esponenti u l-antekawza taghhom, dejjem onoraw bi shih l-obbligi taghhom u l-kundizzjonijiet tal-kera ghal fond 62 gha 18 bl-isem Nina fi Triq Zimelli, Hamrun;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti jaqblu mal-ghaxar (10) premessa tar-rikors promotur u dan stante illi effettivament huma jikkwalifikaw bhala 'kerrej' ta' dar t'abitazzjoni skont it-tifsira moghtija fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespoet, mbux biss l-esponenti dejjem harsu l-obbligi taghhom bhala kerrejja izda l-istess kera dejjem giet accettata mir-rikorrenti [anke meta ntavolaw proceduri quddiem l-Onorabbli Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali)] ghajr ghal kera tas-sena kurrenti 2021, liema kirja xorta wahda giet imhallsas mill-esponenti stante li huma ddepozitaw l-kera permezz ta' cedola

[2] A A folio 48-49 tal-process

quddiem l-Onorabbli Qorti u dan kild wer jigi muri waqty it-trattazzjoni ta’ dan l-umli rikors;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda fil-kera indikata fir-rikors promutur ai termini tal-Artikolu 4A (1) tal-Kap. 69 hija jmhollija fid-diskrezzjoni ta’ dan l-umli Bord liema ammont ma ghandux jeccedi t-tnejn fil-mija (2%) u ghalhekk jista’ jkun inqas;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti u l-genuturi tieghu ghamlu diversi benefikati illi ziedu sostanzjalment l-valur tal-istess fond, liema valur qed jigi kalkolat ghaz-zieda fil-kera mitlub fir-rikors promotur. Illi ghalhekk dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni dawn l-istess benefikati fil-kalkolazzjoni tal-ammont li ghandu jigi mhallas mill-esponenti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfa u jikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) peress li ma ghandhomx dhul u/jew assi ohra li jissuperaw il-limitu stabbilit tal-Ligi u dan kid ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta’ dan l-umli rikors. B’hekk l-esponenti zgur ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond de quo;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umiliment jissottometti illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem imxew mal-Obbligi taghhom u mal-Ligi u ghalhekk ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza meta huma dejjem harzu d-dmirijiet taghhom skont il-Ligi;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa huma ngunti in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar[3] fejn *in breve* esponiet li:

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

Illi l-awturi ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Antonia Camilleri.

Illi qabel xejn dan il-Bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta'

---

[3] A A folio 44 tal-process

mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu ikunu qeghdin jabitaw fil-fond bhal residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

L-Awtorita hemzet skeda ta' kif tista' tghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra li fis-seduta tat-23 ta' Novembru 2022 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 Danica Mifsud u Mario Cassar sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[4]

Ra n-nota tar-Registratur, Qrati Civili u Tribunali fejn ipprezenta rendikont tac-cedoli f' isem ir-rikorrenti u l-intimati[5].

Ra n-nota ta' Raymond Farrugia u Maria Theresa sive Marthese Farrugia fejn ipprezentaw ir-rendikont tal-assi taghhom hekk kif ordnati mill-Bord.[6] Id-Dhul ta' Raymond Farrugia ghas-sena 2020

[4] A folio 53 tal-process.
[5] A folio 54 tal-process.
[6] A folio 68-70 tal-process.

kien ta’ Ewro 12,584.98 nett. Dak ta’ Marthese Farrugia ghall-istess sena, cjoe’ 2020, kien ta’ Ewro 7,154.50 li dan kien gej minn pensjoni ta’ invalidita’.[7]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[8] fejn il-Periti rrelataw dwar il-fond mertu tal-kawza u ddikjaraw li l-fond 62 gja 18, Nina, fi Triq Zimelli, Hamrun, jinsab fi stat finished u huwa fi stat sodisfacenti. Ma jidhirx li hemm problemi strutturali minn spezzjoni vizwali. Is-servizzi bhal dawl, ilma u dranagg huma prezenti u fi stat funzjonabbli. Il-periti stmaw il-fond wara li ghamlu access fih fis-27 ta’ Jannar 2022 fl-ammont ta’ mija hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro 175,000).

Ra l-atti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi fis-seduta ta’ l-14 ta’ Gunju 2022, il-partijiet irrimettew ruhhom ghall-atti u ddikjaraw li l-kawza tista’ tmur ghas-sentenza.

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

Ikkunsidra:

Il-Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 62 gja 18 Nina fi Triq Zimelli Hamrun. Huma akkwistaw din il-propjeta’ minghand il-mejta ommhom Antonia armla minn Francis Pace li mietet fis-6 ta’ Marzu 2020 u il-wirt taghha ddevolva b’testament tal-20 ta’ Ottubru 1989 fl-

[7] Dok RMF 2.
[8] A folio 72 et seq. tal-process

atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt fejn innominat bhala eredi universali taghha r-rikorrenti.

Il-fond in kwistjoni kien mikri lill-genituri ta’ Raymond Farrugia ossija Vicenza Farrugia versu l-kera ta’ Lm 30 fis-sena mill-1965 ‘l quddiem. Wara l-mewt ta’ Vincenza Farrugia, l-konjugi intimati Farrugia baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni versu il-kera ta’ Lm 50 fis-sena. Illum il-gurnata l-intimati Farrugia qed ihallsu kera ta’ Ewro 209 fis-sena.

It-Talbiet Fil-Qosor

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu (1) dikjarazzjoni li l-intimati Farrugia huma l-inkwilini tal-imsemmi fond ai termini tal-emendi taht l-Art tal-Att XXIV tal-2021, (2) li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, (3) awment ta’ kera sal-massimu ta’ 2% hekk kif huwa permess mill-ligi u (4) fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi l-inkwilini jivvakaw mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord.

L-intimati jeccepixxu (1) li l-intimati u l-aventikawza taghhom dejjem onoraw l-obbilgi taghhom, (2) huma jikkwalifikaw bhala inkwilini taht l-imsemmija emendi, (3) l-kera dejjem giet accettata anke waqt il-mixi tal-kawza kostituzzjonali ghajr dik tas-sena 2021, (4) iz-zieda fil-kera sa 2% hija fid-diskrezzjoni tal-Bord, (5) il-benefikati li saru mill-intimati ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni biex tigi stabbillita z-zieda fil-kera, (6) l-intimati jissodissfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi, (7) it-talbiet attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt, (8) m’ghandhomx ibghatu l-ispejjes tal-kawza stante li dejjem imxew mal-obbligi taghhom.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li prezentaw mieghu l-kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-nutar Dottor John Tabone kif ukoll it-testment tas-16 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami. Gie ukoll saottomess mir-rikorrenti testemnt tas-27 ta' Ottubru 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami kif ukoll dikjarazzjoni causa mortis tat- 30 ta' Settembru 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Daniel Vella. Mar-rikors promutur gie ukoll sottomess certifikat ta' non-dekontroll tal-fond u estratt mir-registru elettorali li juri li l-intimati kienu jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

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 indirettament ammettew li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond u li ma ghandhom l-ebda propjeta' ohra. Inoltre' huma ipproducew u halfu t-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord fejn l-introjtu annwu taghhom kompilat flimkien huwa ta' circa Ewro 19,738. Ma jidher li ghandhom ebda assi ohra ta' relevanza u l-kontijiet bankarji taghhom juru livell ta' fondi baxxi hafna.[9]

Ikkunsidra:

Jibda biex jinghad li l-provi li tressqu mir-rikorrenti kien biss permezz tar-rikors promutur u dokumenti annessi mieghu kif diga' gie spjegat.

[9] Il-kontijiet savings mal-BOV plc u l-HSBC (Malta) plc. F' certi snin laqas jaqbzu l-elfejn Ewro.

L-ebda dokument minnhom prezentat ma' gie kontradett. Minn-naha l-ohra l-intimati, barra n-nota responsiva prezentaw t-test tal-mezzi u igguramentawh.

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

1. Li r-rikorrenti jrid jipprovaw li l-fond in kwistjoni hu taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemi, l-Bord iqis li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u dan ma gie kontestat bl-ebda mod mill-intimati.

L-inkwilini jirrikonoxxu lir-rikorrenti qua sidien tal-fond u ihallsu l-kera lilhom. Ir-rikorrenti minn naha taghhom jaqblu u jaccettaw li l-inkwilini qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif lilhom.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimati huwa ta' circa Ewro 19,700 fis-sena u li ikkalkolata 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 Farrugia, 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-intimati Farrugia 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija il-fond, 62 gja 18 fi Triq Zimelli l-Hamrun gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u hamsa u sebghin elf Ewro (Ewro175,000) liema fond huwa fi stat tajjeb u ma ghandux problem strutturali. Il-finishes huma tajbin u pjuttost moderni.

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. Illi fil-kawza Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) **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 iddikjarat:

'*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.'[10]

Issa s-sidien waqt dawn il-proceduri ma weriex u ma ppruvawx li l-kirja minnhom misthoqqa qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

Minn naha l-ohra jidher li l-intimati ghandhom biss introjtu mill-impjieg ta' ftit aktar minn Ewro 12,000 u penzjoni ta' invalidita' ta' ftit aktar minn Ewro 7,000 u milli jidher ma ghnadhomx kapitali investiti f' banek jew fis-swieq bhal Borza ta' Malta.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li ma ghandux jgholli il-kera ghas-sena passata, ossija, 2021 u l-kera ghandha tibda toghla gradwalment mis-sena kurrenti ossija mit-18 ta' Ottubru 2022 b'1.5 % ghal (Ewro 2,625) u terga' toghla mit-18 ta' Ottubru 2023 ghal 2% ghal (Ewro 3,500).

Decide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u Jiddikjara u jiddecidi li Raymond u Maria Theresa sive Marthese Farrugia huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 62 gja 18, Nina, Triq Zimelli, Hamrun; u

[10] 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.

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba stante li saret fil-mori tal-kawza; u

3. Jilqa’ t-tielet talba u jorda li l-hlas tal-kera’ mid-data ta’ din is-sentenza u cioe t-18 ta’ Ottubru 2022 ikun ta’ elfejn u sitt mija u hamsa u ghoxrin Ewro (Ewro 2,625) fis-sena filwaqt li mit-18 ta’ Ottubru 2023 u ghas-snin sussegwenti tizdied ghal tlett elef u hames mitt Ewro (Ewro 3,500) fis-sena; u

4. Jichad ir-raba’ talba stante li l-intimati Farrugia jissodisfaw it-test tal-mezzi kif gie muri aktar ‘l fuq.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur