BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 259/19MV

Francis Xavier D' Anastasi I.D. 0010825M, Connie Inguanez 067249M u zewgha Joseph Inguanez I.D. 0649244M ghal kull interess li jista' jkollu, u Michelina Shirley Pace Gasan I.D. 251669M ghan nom u in rapprezentanza tal-imsiefer missierha Carmel D' Anastasi I.D. 574648M

Vs

Carmel Farrugia I.D. 315856M u martu Maria Theresa sive Marthese Farrugia I.D. 0282860M ghal kull interess li jista' jkollha u Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Illum: 25 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Francis Xavier D' Anastasi I.D. 0010825M, Connie Inguanez 067249M u zewgha Joseph Inguanez I.D. 0649244M ghal kull interess li jista' jkollu, u Michelina Shirley Pace Gasan I.D. 251669M ghan nom u in rapprezentanza tal-imsiefer missierha Carmel D' Anastasi I.D. 574648M datat 19 ta' Novembru 2019 fejn iddikjaraw u talbu lil dan il-Bord is-segwenti:

llli i-fond numru 44 St Francis Street Balzan li jgib l-isem “Josette" kien il-proprjeta' tal-esponent Francis Xavier D'Anastasi u ta' martu Emmanuela D'Anastasi u kien gie akkwistat minnhom mill-wirt ta' Giuseppa Farrugia li mietet fit-28 ta' April 1979 permezz tat-testment taghha fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba tat-13 ta' Ottubru 1978.

Illi Emmanuela D'Anastasi mietet fit-13 ta' Settembru 2013 - Dok A - u permezz tat-testment unica charta maghmul flimkien mal-esponenti zewgha fuq imsemmi tat-3 ta' Awissu 1992 - Dok B- hija innominat bhala uzufrutwarju taghha lill-imsemmi zewgha filwaqt illi innominat bhala eredi universali f’dawn l-atti minn bintu fuq imsemmija -Dok C.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Miriam Spiteri Debono tad-19 ta' Gunju 1981-Dok D l-imsemmija Emmanula D'Anastasi ikkoncediet b'titolu ta' subemfitewzi temporanju lil certu Andrew Lia il-fond fuq imsemmi u dana ghal perjodu ta' dsatax-il sena b'effett dekoribbli mis-17 ta' Mejju 1981 u bis-subcens annwu u temporanju ta' hamsa u tmenin lira Maltija (Lm85) illum ekwivalenti ghal EUR198 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-21 ta' Novembru 1983 - Dok E - l-imsemmi Andrew Lia ittrasferixxa lil Rita Grech u Carmel Galea flimkien is-subutli dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali tal-fond fuq imsemmi bis-subcens fuq imsemmi u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha tal-kuntratt originali.

Illi permezz ta' kuntratt iehor ukoll fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-16 ta' Gunju 1987 - Dok F – l-imsemmija Carmel Galea u Rita Galea nee' Grech ittrasferew lill-intimat Carmel Farrugia il-kumplament tas-subutli dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali bis-subcens fuq imsemmi u bil-kundizzjoniet l-ohra tal-kuntratt originali.

Illi l-imsemmija koncessjoni emfitewtika skadiet fis-16 ta' Mejju 2000 u, billi l-intimati konjugi Farrugia kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fl-istess fond taht titolu ta' kera biz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li kellha tizdied kull hmistax-il sena u qatt aktar mid-doppju a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi, ghal-ewwel l-intimati konjugi Farrugia irrifjutaw illi jhallsu lill-konjugi D'Anastasi il-kera kif awmentata ghad-doppju u cioe' mija u sebghin lira Maltin (Lm170) - illum ekwivalenti ghal EUR396 - pero' fit-23 ta' April 2002 - Dok G - huma waslu fi transazzjoni mas-sidien u accettaw illi jibdew ihallsu il-kera kif awmentata skond il-ligi imsemmija. Sallum l-istess intimati ghadhom jokkupaw il-fond in kwistjoni u mal-iskadenza ta' hmistax-il sena ohra, l-intimati bdew

ihallsu il-kera irrizorja ta' hames mija u hamsin Euro u ghoxrin centezmu (EUR550.20) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem - Dok H.

llli, ghaihekk, l-esponenti gew imcahhdin mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom wara it-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika u dana minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali li kienu jezistu bejn il-partijiet kif fuq imsemmi.

Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018 u senjatament skond l-artikolu 128 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandom id-dritt li jitolbu li l-kera in kwistjoni tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera in kwistjoni.

Illi, minhabba dan u totalment minghajr ebda pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti li jissalvagwardjaw id-drittijiet fondamentali taghhom ta' proprjeta' permezz ta' proceduri ulterjuri fil-Qrati kompetenti, fil-frattemp, huma iddecidew illi jaghmlu uzu mill-facilita' moghtija lilhom permezz tal-Att fuq imsemmi u konsegwentement inkarigaw lill-Perit Arkitett Michael Lanfranco sabiex jaghmel stima tal-fond de quo a tenur tal-istess ligi.

Illi, kif jirrizulta mill-istima hawn annessa bhala Dok I il-fond gie stmat fil-valur ta' tlett mitt elf Euro (EUR300,000) u ghalhekk iI-kera annwali kalkolata bir-rata ta' tnejn fll-mija (2%) ghandha tizdied ghal sitt elef Euro (EUR6,000) fis-sena u dana a tenur tal-Att imsemmi. Ghalhekk, fil-15 ta' Lulju 2019 - Dok J - l-Avukat sottoskritt kiteb lill-intimati konjugi Farrugia fejn talabhom ihallsu il-kera gdida dovuta kif kalkolat skond din il-ligi pero' l-intimati baqghu inadempjenti.

Illi, ghalhekk l-esponenti kellhom jirrikorru quddiem dana l-Onorabbli Bord sabiex il-kirja tigi regolata a tenur tal-Att XXVII tal-2018 kif fuq imsemmi.

Illi, a tenur tal-istess ligi, fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Carmel u Marthese konjugi Farrugia skond ir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterju tat-test tal-mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kull regolament li jista' jissosstitiwihom minn zmien ghal zmien. Dan it-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini konjugi Farrugia bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapitali taghhom fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi, a tenur tal-istess ligi wkoll, jekk l-inkwilini konjugi Farrugia ma jissoddisfawx 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. F'tali kaz, il-kumpens dovut lill-proprjetarji esponenti matul dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skond l-artikolu 12 jew 12A tal-Kap 1S8 tal-Ligijiet ta' Malta ossija EUR550.20x2=EUR1100.40 fis-sena.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u fit-termini tal-artikolu 128 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati konjugi Farrugia skond l-art. 12B (3) (iii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

F'kaz illi dan il-Bord isib illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

Jordna illi l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2019 u b'effett mill-istess data, liema kera tkun rivedibbli kull sitt snin sakemm ma jintlahaqx ftehim iehor bejn il-partijiet u jordna lill-intimati ihallsu lill-esponenti il-kera hekk awmentata u riveduta;

Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gjusti fis-suq miftuh tallum, fosthom li l-inkwilini ma jistghux icedu il-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnhu, lil terzi, li ma jistghux jaghmlu tibdil strutturali fl-istess fond u li jkunu obbligati iwettqu it-tiswijijet kollha mehtiega f'dan il-fond - hlief ghat-tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr il-htija taghhom;

F'kaz illi dan il-Bord isib illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

A)ixxolji il-kirja favur l-intimati tal-fond 44, "Josette" St Francis Street Balzan;

B)Jaghti zmien perentorju lill-intimati- li ma jkunx izjed minn hames snin-sabiex jivvagaw minn dan il-fond u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjonl tajba a favur tal-esponenti;

C)Jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lill-esponenti kumpens ghal dan il-perjodu fis-somma fuq imsemmija ta' sitt elef Euro (EUR6,000) kull sena, jew somma ohra verjuri li ma tkun qatt anqas minn elf u mitt Euro u erbghin centezmu (EUR1100.40) cioe' id-doppju ta l-kera prezenti u dana b'effett mid-data tas-sentenza.

l-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra tal-15 ta' Lulju 2019 kontra l-intimati li minn issa jibqghu imharrka ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-r ikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.[1]

[1] Fol. 1 sa 4 tal-process.

Ra id-dokument anness mal-istess rikors promutur.

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-30 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huwa s-sidien unici tal-fond;
2. Illi ir-rikorrenti jridu jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Giuseppa Farrugia;
3. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
4. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';
6. Annetta skeda ta' kif huwa ser jghin fil-parametri tal-ligi jekk il-kawza tkun misthoqqa.

Ra ir-risposta tal-intimati Carmel Farrugia I.D. 315856M u martu Maria Theresa sive Marthese Farrugia I.D. 0282860M a fol- 34 u 35 tal-process fejn eccepew li:

1.*Illi l-esponenti dejjem qablu ma' zieda fil-kera sakemm din tkun wahda ragonevoli u li huma jistghu ihallsu, anki bl-ghajnuna sussidi mill-Awtorita' Intimata, parti f' din l-istanza;*

2. Illi fil-fatt, il-partijiet qatt ma waslu fi fthiem dwar kemm ghandha toghla l-kera minhabba l-fatt li r-rikorrenti dejjem ipproponew, anke fl-istanza odjerna, li tali zieda tinhadem a bazi tal-valur ezegerat li huma taw lill-fond mertu tal-kirja. Kien ghalhekk li l-esponenti ma setghu qatt jaslu fi fthiem mar-rikorrenti.

3. Illi, esponenti jahhmluha cara li huma ghandhom mezzi limitati u huma zewg persuni ta' eta' pjuttost avvanzata li ilhom ghexieren ta' snin jirrisjedu fil-fond mertu ta' din il-kirja. Dwar dan huma ser iressqu l-provi taghhom fil-proceduri odjerni;

4. Illi ghalhekk l-espnenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont iol-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' hames snin stipulate mil-ligi li hija biss mizura estrema ikkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXVII tas-sena 2018.

5. Illi certament li kwalunkwe awment ghandu semmai jibda jiddekorri mil-iskadenza tal-kera li jmiss.

6.Illi stante li kif jirrizulta anke minn dawn l-atti processwali, din il-kawza tresset mir-rikorrenti minhabba li it-talba taghhom hija esagerata, l-ispejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-istess rikorrenti.

Ra li fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2020 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'

Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Marie Louise Caruana Galea u Stephanie Cassar sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[2]

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Francis X. D' Anastasi u id-dokumenti mhemuza mieghu[3].

Ra in-nota tal-intimati konjugi Farrugia li biha ipprezentaw it-test tal-mezzi kif ordnalhom il-Bord.[4]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 133- 137 tal-process fejn ddikjaraw li huma ghamlu access fil-fond fil-21 ta' Jannar 2021. Li il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u minn spezzjoni vizwali ma jidher li hemm l-ebda problem strutturali serji. Il-fond fih is-servizzi ta' dawl, ilma u dranagg. Il-valur fis-suq prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u ghoxrin elf Ewro (Ewro 220,00).

Ra li fil-mori tal-kawza miet ir-rikorrenti Francis Xavier D' Anastasi u il-werrieta tieghu huma ir-rikorrenti l-ohra uliedu[5].

Ra it-twegibiet tal-periti teknici in esekuzzjoni ghad-domandi tar-rikorrenti[6].

---

[2] Fol. 40 tal-process.
[3] Fol. 43 tal-process.
[4] Fol. 49 et seq. tal-process.
[5] Fol. 148 tal-process.
[6] Fol. 164 sa 167 u 170 sa 171 tal-process.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 44 St. Francis li jgib l-isem 'Josette' kien il-propjeta' tal-espoenenti Francis Xavier D' Danastasi u ta' martu Emmanuela D' Anastasi u gie ghandhom tramite il-wirt ta' Giuseppa Farrugia li mietet fit- 28 ta' April 1979. Dan tramite testment taghha fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba data 13 ta' Ottubru 1978.

Emanuela D' Anastasi mietet fit- 13 ta' Settembru 2013 u permezz tat-testment unica charta maghmul flimkien ma' Fracis X. D' Anastasi, li miet fil-kors ta' dawn il-proceduri, tat-3 ta' Awwissu 1992 hija innominat uzufruttwarji taghha lill-imsemmi zewgha filwaqt illi innominate bhala eredi universali liz-zewg uliedha l-esponenti l-ohra, Connie Inguanez u Carmel D' Anastasi.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Miriam Spiteri Debono tad-19 ta' Gunju 1981 l-imsemmija Emmanuela D' Anastasi ikkoncediet b' titolu ta' subenfitewsi temporanju lil certa Andrew Lia il-fond de quo u dan ghal perjodu ta' dsatax-il sena b' effett dekoribbli mill-17 ta' Mejju 1981 u bis-subcens annwu u temporanju ta' hamsa u tmenin lira Maltija (Lm 85) illum ekwivalenti ghal Ewro 198 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal- 21 ta' Novembru 1983 l-imsemmi Andrew Lia ittrasferixxa lil Rita Grech u Carmel Grech flimkien is-subutli dominju temporanju ghaz- zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali tal-fond fuq imsemmi bis-subcens fuq imsemmi u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha originali tal-kuntratt.

Permezz ta' kuntratt iehor ukoll fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-16 ta' Gunju 1987, l-imsemmija Carmel Galea u Rita Galea nee' Grech ittrasferew lill-intimat Carmel Farrugia il-kumplament tas-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali bis-subcens fuq imsemmi u bil-kundizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt originali.

L-imsemmija koncessjoni emfitewtika skadiet fis-16 ta' Mejju 2000 u billi l-intimati konjugi Farrugia kienu cittadini Maltin u ordinarjament resident fil-fond in kwistjoni, huma kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fl-istess fond taht titolu ta' kera biz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li kellha tizdied kull hmistax-il sena u qatt aktar mid-doppju a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

L-intimati prezentement qed ihalls Ewro 550.20 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Din hija kawza ghal talba ghall-awment tal-kera in lineja ma dak prospettat fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta. Ir-rikorrenti jitolbu bhala alternattiva jekk fin-nuqqas li l-intimati ma jilhqux l-aspettattivi tat-test tal-mezzi allura qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors promutur u dikjarazzjoni guramentata ta‘ Francis X. D‘ Anastasi dwar il-provenjenza tal-fond 44, ’Josette‘ St. Francis Street Balzan. Huwa barra li jispjega kif gie ghandu il-fond jipproduci dokumentazzjoni tal-provenjenza tieghu.

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-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre’ huma ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord. L-introjtu tal-intimati huwa dak mis-sigurta’ socjali u skond ir-rendikont bankarju taghhom f’ Lulju 2020 kien ta’ Ewro xxxx u Ewro xxxx fix-xahar.[7] Jidher ukoll li huma ghandhom kont bankarju principali mal-HSBC (Malta) plc bin-numru xxxxxx li ma ghandux likwidita’ sana. Huma ghandhom kont iehor mal- APS Bank plc bin-numru xxxxxx ukoll b‘ kapital baxx hafna. Ma ghandhomx kapitali ohra jew propjetajiet.

Ikkunsidra.

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

[7] Fol. 113 tal-process.

1. Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

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

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu 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 ta' tal-konjugi Farrugia 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, 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 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' 44 St. Francis Street Balzan hu ta' Ewro 220,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord. Hu abitabbli u fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. A basi ta' spezzjoni viziva jidher ukoll li ma hemm l-ebda problem strutturali serji u ghandu is-servizzi bazici funzjonabbli ukoll.

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 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 20021 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.’[8]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien tieghu ta’ kuljum. Dan ma jhdirx f’ dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu. Minn-naha l-ohra l-intimati huma persuni anzjani u li ilhom jghix fil-fond ghal zmien twil. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Irid jinghad ukoll li dawn il-proceduri inbdew f‘ Novembru 2019, jigifieri aktar minn tlett (3) snin ilu. Il-Bord ma jistax ma jiehux konjizzjoni ukoll ta‘ dan il-fatt.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli il-kera b‘ mod immedjat ghal 2%.

Decide:

[8] 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.

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

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba minhabba li saret fil-mori tal-kawza;
2. Jilqa' it-tieni talba immarkata 2 (a) b' dan li jgholli il-kera ghal tnejn fil-mija (2%) mill-lum ghall-Ewro 4,400 fis-sena li ghandhom jinqasmu f' zewg pagamenti ugwali kull sitt xhur, ossija, pagament ta' Ewro 2,200 li jithallas fil-25 ta' April u l-iehor ta' Ewro 2,200 fil- 25 t' Ottubru ta' kull sena u jichad it-talba enumerata 2 (b) minhabba li tali talba hija diga' koperta b' disposizzjonijiet regolati bil-ligi;
3. Jichad it-tieni talba kif dedotta ghar-ragunijiet aktar 'l fuq spjegati.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri. L-ispejjez tal-periti ghad-domandi in esekuzzjoni mir-rikorrenti jbaghtuhom biss dawn tal-ahhar.

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.