BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 690/2021 LC

GODWIN ANTHONY BORG (K.I. 168850M) GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA' SUSAN AUGUST ZAMMIT (PASSPORT NRU 1067638)

VS

FRANCIS SAMMUT (K.I. 545564M) U

AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Godwin Anthony Borg (K.I. 0168850M) għan-nom u in rappreżentanza ta' Susan August Zammit (detentriċi tal-passaport numru 1067638) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati ma ġewx rikonoxxuti mis-sidien bħala inkwilini tal-fond in kwistjoni stante li ommhom mietet f'Jannar 2021 u kienet ħallset il-kera għall-perjodu ta' 6 xhur mill-1 ta' Jannar 2021 sat-30 ta' Ġunju 2021 u

konsegwentament l-intimati ma wirtux il-kirja ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati bħala okkupanti tal-fond in kwistjoni ġia la darba għexu mal-mejta ommhom sa mewtha minn twelidhom u għandhom jokkupaw il-fond in kwistjoni, ai termini tal-Artikolu 2 (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom dritt wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li jibqgħu jgħixu fil-fond għall-perjodu ta' ħames snin u f'kas illi huma jissodisfaw it-test tal-mezzi stabbilit mill-liġi u sentejn jekk huma ma jissodisfawhx ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

III. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati bħala okkupanti tal-fond in kwistjoni fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-okkupant bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-okkupanti fil-31 ta' Diċembru tal-2020 u għandhom iħallsu l-ogħla kumpens li qatt seta jiġi stabbilit vis-a-vis l-ex inkwilina Salvina Sammut u dan ai termini tal-artikolu Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jikkundanna lill-intimati biex iħallsu l-ogħla kumpens annwali għall-okupazzjoni tagħhom tal-istess fond sija jekk huma jikkwalifikaw taħt it-test tal-mezzi u sija jekk ma jikkwalifikawx għalll-perjodu ta' ħames snin jew sentejn jekk ma jikkwalifikawx u dan mill-mewt ta' ommhom.

V. Jordna l-iżgumbrament tal-okkupanti mill-fond in kwistjoni wara perjodu ta' ħames snin jew sentejn skond il-kas, kif fuq riferit mill-mewt tal-ex inkwilina Salvina Sammut.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huwa s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Helen Sammut u Francis Sammut tas-6 ta' Diċembru 2021 fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperaw rwieħhom mal-Liġijiet vigenti u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet jew parti minnhom; (ii) illi, **<u>in linea preliminari</u>**, ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq dan il-fond meritu tar-rikors stante li mill-provi prodotti ma jirriżultax li dan il-fond huwa propjeta' tar-rikorrenti noe; (iii) illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eċċepit li omm l-eċċipjenti, Salvina Sammut (K.I. 0115725M), kienet ilha tiddetjeni l-fond numru 2, Forrest Street, San

Ġiljan, b'titolu ta' kera għal għexieren ta' snin; (iv) illi l-imsemmija Salvina Sammut mietet fit-22 ta' Jannar ta' din is-sena, 2021; (v) Illi peress li l-eċċipjenti ilhom għomorhom jgħixu f'dan il-fond flimkien ma' ommhom Salvina Sammut, u dan il-fond huwa l-unika residenza tagħhom, l-eċċipjenti għandhom titolu validu ta' kera skond l-Artikolu 2 et seq tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema titolu ta' kera huma wirtuh mal-mewt ta' ommhom, Salvina Sammut, ossija fit-22 ta' Jannar, 2021; (vi) illi **t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż** stante li ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, "'kerrej' tfisser ukoll (a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni: (i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skond xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021"; (vii) illi ladarba l-eċċipjenti fit-22 ta' Jannar, 2021 (id-data tal-mewt t'ommhom), akkwistaw *ope legis* it-titolu ta' kerrejja ai termini tal-Liġi viġenti dak iż-żmien, it-terminu limitat ta' kirja msemmi fir-rikors promotur ma japplikax fil-konfront tal-eċċipjenti stante li fl-1 ta' Ġunju, l-eċċipjenti kienu diġà rikonoxxuti bħala kerrejja. L-effetti tal-Att XXIV tal-2021 m'humiex retroattivi għal persuni li kienu diġà rikonoxxuti bħala kerrejja qabel l-1 ta' Ġunju 2021; (viii) illi konsegwentement, l-eċċipjenti għandhom il-jedd li jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera u m'għandhomx jiġu ordnati jivvakaw mill-fond in kwistjoni u m'għandhomx jiġu ordnati jħallsu l-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ix) illi in oltre u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti jirrelevaw, li huma dejjem ħallsu l-ammont ta' kera ta' €209 fis-sena, dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni bl-aħjar mod possibbli u għamlu diversi xogħolijiet t'emiljoramenti fl-imsemmi fond in dezamina; (x) illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti jiddikjaraw li ma jsibu l-ebda diffikulta' li jissottomettu rwieħhom għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li l-eċċipjenti huma pensjonati; u konsegwentement ser jirriżulta li huma jissosisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-

mezzi; (xi) illi konsegwentement, jekk dan l-Onorabbli Bord iqis li għandhom jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja li wirtu l-eċċipjenti, tenut kont tal-fatt li l-eċċipjenti huma pensjonanti; kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji li l-eċċipjenti, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ huwa l-unika residenza tagħhom u l-fatt li l-eċċipjenti m'għandhom l-ebda propjeta' oħra li huma jistgħu jirrisjedu fiha u li m'għandhom l-ebda kapital biex jakkwistaw propjeta' oħra alternattiva; (xii) illi għalhekk għandha tiġi miċħuda wkoll it-talba tar-rikorrenti sabiex l-eċċipjenti jiġu kkundannati jħallsu l-ogħla kumpens annwali għall-okkupazzjoni tagħhom tal-istess fond u (xiii) illi ladarba l-eċċipjenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, it-talba tar-rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond *de quo* fi żmien ħames snin u għal ħlas ta' kumpens xieraq u ġust, għandhom jiġu miċħuda, stante li mhux applikabbli għal każ odjern.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru 2021 l-intimat Francis Sammut wettaq it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Robert Musumeci u l-Perit Ruben Sciortino, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi r-rikorrenti ppreżentaw nota ta' ċessjoni fir-rigward ta' Helen Sammut stante li hija ġiet nieqes fis-6 ta' Ġunju, 2022 iżda żammew ferm il-proċeduri fir-rigward ta' Francis Sammut.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet taż-żewġ partijiet.

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4(A) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' diviżjoni tal-25 ta' Frar 2021 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, il-fond 2, Forrest Street, San Ġiljan, ġie assenjat lil Susan August Zammit, u dana wara li l-imsemmija Susan August Zammit flimkien ma' ħutha, kienu akwistaw dan il-fond, flimkien ma' immobbli oħrajn. Fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2023, il-Partijiet vverbalizzaw li huma jaqblu illi dan il-fond mertu dawn il-proċeduri kien preċedentement innumerat numru 33 u llum huwa nnumerat numru 2.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att pubbliku appena msemmi, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti Susan August Zammit hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok. "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rigward tat-titolu ta' inkwilinat li jgawdi l-intimat Francis Sammut, ir-rikorrenti issostni illi l-intimat ma ġiex rikonoxxut minnha bħala inkwilin tal-fond in kwistjoni stante illi ommu Salvina Sammut ġiet nieqsa f'Jannar tas-sena 2021 u kienet ħallset il-kera għall-perjodu ta' sitt xhur mill-1 ta' Jannar 2021 sa 30 ta' Ġunju 2021, u għalhekk l-intimat ma wiritx il-kirja ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq il-bażi ta' din it-teżi, ir-rikorrenti tressaq talbiet fis-sens illi l-intimat għandu d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond għall-perjodu ta' ħames snin, u dana biss jekk huwa jissodisfa it-test tal-mezzi, u għal sentejn jekk huwa ma jissodisfax l-istess test ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mill-banda l-oħra, l-intimat jeċċepixxi illi ġialadarba ommu mietet fit-22 ta' Jannar, 2021, huwa akkwista *ope legis* it-titolu ta' kerrej ai termini tal-liġi viġenti dak iż-żmien, u għalhekk it-terminu limitat ta' ħames snin ma japplikax fil-konfront tiegħu, stante illi fl-1 ta' Ġunju 2021, l-istess intimat kien ġia rikonoxxut bħala kerrej. L-intimat issostni wkoll illi l-effetti tal-Att XXIV tal-2021 m'humiex retroattivi għal persuni li kienu diġa' rikonoxxuti bħala kerreja qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Ikkonsidra

Illi mhuwiex kontestat illi omm l-intimat, senjatament Salvina Sammut, kienet tgawdi minn dritt ta' inkwilinat fil-konfront tal-fond mertu dawn il-proċeduri, liema dritt kien wieħed protett skond id-disposizzjonijiet tal-Liġi. Kif jixhdu l-atti, lanqas ma huwa kkontestat illi l-imsemmija Salvina Sammut ġiet nieqsa f'Jannar tas-sena 2021. Permezz tal-affidavit[2] tiegħu, l-intimat Francis Sammut jixhed li ommu ġiet nieqsa fit-22 ta' Jannar, 2021, liem fatt huwa wkoll kkonfermat mix-xhieda ta' Savio Borg, in rappreżentanza tal-Uffiċju

[2] A fol. 58 tal-atti proċesswali.

Eletoralli meta jixhed illi "*imbgħad f'April tat-twenty one (2021) kien hemm reġistrat biss Sammut Francis minħabba li Sammut Salvatrice known as Salvina ġiet nieqsa*".[3]

Ikkonsidra

Illi d-definizzjoni ta' Kerrej taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet emendata permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, liema Att daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021. Id-definizzjoni hija waħda speċifika ħafna u r-rikorrenti tistrieħ fuq il-*proviso* għas-sub-inċiż (iii) tad-definizzjoni billi tressaq l-argument illi l-intimat, ġialadarba kien persuna li ma jikkwalifikax taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii) tad-definizzjoni ta' kerrej għaliex huwa ma kienx rikonoxxut minn sid il-kera u huwa la huwa l-armel u lanqas ħu il-kerrej, għandu d-dritt li jirrisjedi fil-fond għall-perjodu massimu ta' ħames snin, ġialadarba jissodisfa il-kriterju tad-dħul u tal-kapital.

Ikkonsidra

Illi min-naħa l-oħra, omm l-intimat, l-imsemmija Salvina Sammut, ġiet nieqsa f'Jannar 2021 u allura <u>qabel</u> il-promulgazzjoni tal-Att Numru XXIV tal-2021. B'hekk, il-Bord għandu jqis il-pożizzjoni legali tal-intimat kif kienet <u>qabel</u> ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi.

Illi meta l-Att Numru XXIV tal-2021 daħal fis-seħħ, l-Artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili ġie abrogat, b'dan illi, però f'Jannar 2021 l-Artikolu 1531F tal-istess kodiċi kien għadu fis-seħħ fir-rigward ta' tal-intimat Francis Sammut.

Ikkonsidra;

---

[3] Deposiżizzjoni mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2023 u t-traskrizzjoni relattiva tinsab a fol. 91 tal-atti proċesswali.

L-intimat Francis Sammut xehed[4] illi huwa ilu għexieren ta' snin jirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri peress li ommu kienet tikri dan il-fond, u huwa flimkien ma' oħtu Helen Sammut, kienu l-uniċi mill-aħwa li baqgħu jgħixu ma' ommhom sa l-aħħar ta' ħajjitha.

Dawn il-fatti huma kkonfermati mix-xhieda ta' Savio Borg, in rappreżentanza tal-Uffiċju Elettorali, illi xehed fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2023, illi: "*fir-reġistru t'Ottubru ninteen eighty two (1982) kien hemm reġsitarti fit-thirty three (33) Sammut Salvina u Sammut Francis li ġejt mitlub fuqu, jiġifieri dik hija l-ewwel registration tiegħu ... mela baqgħu f'dak in-numru t-thirty three (33) sar-reġistru t'Ottubru tal-elfejn u dsatax (2019) għaliex imbgħad ingħataw numri ġodda ... u allura fir-reġistru ta' wara t'April twenty twenty (2020) Sammut Francis u Sammut Salvatrice kien jisimgħa eżatt, Sammut Salvatrice known as Salvina l-bieb huwa two (2). Imbgħad fir-reġistru t'Ottubru tat-twenty two (2020) kienu reġistrati it-tnejn (2) li huma imbgħad f'April tat-twenty twenty one (2021) kien hemm reġistrat biss Sammut Francis minħabba li Sammut Salvatrice known as Salvina ġiet nieqsa. U għadu reġistrat sal-aħħar reġistru li ħareġ f'April tat-twenty three (2023) fin-number two (2) f'dak li għandu x'jaqsam dejjem Sammut Francis five four five five six four (545564)M.*"[5]

Il-fatt li l-intimat baqa' dejjem jirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri tirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Joseph Rivans, in rappreżentanza ta' Identity Malta, li xehed illi "*mit-two thousand and fourteen (2014) għax l-Identity Malta bdiet fit-two thousand and fourteen (2014). Sammut Francis thirty three (33) Triq Forest San Ġiljan għamel l-ID card fit-two thousand and fourteen (2014) u imbgħad fit-two thousand twenty (2020), two (2) Triq Forest San*

[4] Affidavit tiegħu, a fol. 58 tal-atti proċesswali.
[5] Deposiżizzjoni mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2023 u t-traskrizzjoni relattiva tinsab a fol. 91 tal-atti proċesswali.

Ġiljan sal-lum."[6] Id-dokument[7] esebit mix-xhud Joseph Rivans jikkonferma illi l-karta tal-identita' Francis Sammut tikkontjeni l-indirizz tal-fond mertu proċeduri sa mis-sena 2014, li hija s-sena li bdiet topera Identity Malta, sal-lum.

Ikkonsidra

Għaldaqstant, ġie pprovat a sodisfazzjon tal-Bord illi l-intimat Francis Sammut kien ilu joqgħod mal-inkwilina rikonoxxuta għal erba' snin mill-aħħar ħamsa u wara l-1 ta' Ġunju 2008 huwa baqa' jgħix magħha sad-data tal-mewt tagħha.

Il-Bord, għalhekk, jikkonsidra illi l-intimat Francis Sammut huwa wkoll kerejj li jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi peress li huwa persuna li ġiet rikonuxxuta bis-saħħa tal-liġi skond il-liġi kif kienet validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċioe' bis-saħħa tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Francis Sammut ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

---

[6] Deposiżizzjoni mogħtija fis-seduta tat-13 ta' Lulju, 2023 u t-traskrizzjoni relattiva tinsab a fol. 87 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "JR" a fol. 89 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Francis Sammut ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fl-ewwel sular, aċċessibli mill-livell tat-triq (minn Triq Forrest) sottopost u sovrapost għal propjeta' ta' terzi. il-fond jisnab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. Is-soqfa jikkonsistu minn xorok imserrħa bejn it-travi tal-ħadid midfunin, li mal-ewwel daqqa ta' għajn, is-soqfa jidhru ġeneralment intatti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mija u ħamest elef ewro (€105,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[8]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

[8] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u mitt ewro (€2,100) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiċħad l-ewwel talba, stante illi l-intimat Francis Sammut wiret il-kirja wara l-mewt ta' ommu Salvina Sammut u dan ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jilqa' in parte it-tieni talba, u jiddikjara illi l-intimat Francis Sammut huwa l-inkiwlin tal-fond 2, Forrest Street, San Ġiljan, ġialadarba huwa wiret il-kirja wara l-mewt ta' ommu Salvina Sammut u dan ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ġialadarba huwa jissodisfa il-kriterji tat-test tal-

mezzi huwa għandu d-dritt li jibqa' jgħix fil-fond b'mod indefinit, u mhux għall-perjodu ta' ħames snin mill-mewt ta' ommu.

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

4. Jilqa' ir-raba' t-talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 2, Forrest Street, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Francis Sammut għall-ammont ta' elfejn u mitt ewro (€2,100) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

5. Jiċħad il-ħames talba.

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur