BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 22 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 957/2022

Ian (K.I. 220974M) u Lara (K.I. 61775M) konjugi Casolani u

Jean Pierre Camilleri (K.I. 103274M)

-vs-

Anton Bonnici (K.I. 102757M)

L-Awtorita` tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Ian u Lara konjugi Casolani u Jean Pierre Camilleri** fid-09 ta' Diċembru, 2022 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' blokk appartamenti f'San Ġiljan magħruf bl-isem 'Bay View Flats', f'Bay Street, numru tlettax (13);*

ii. *Illi dan il-blokk ta' appartamenti kien akkwistat mill-esponenti permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgħ fl-atti tan-Nutar Christine Abela datat it-tlieta u għoxrin ta' Frar tas-sena elffejn u sitta (23.02.2006), kopja ta' liema kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. A**';*

iii. *Illi dan il-blokk ta' appartamenti kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-antekawża tal-esponenti, ċertu Peter Agius, lil John Laspina, permezz ta' kuntratt ta' konċessjoni enfitewka datat is-sittax ta' Novembru tas-sena elf disa' mija tmienja u tmenin (16.11.1988) fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, u dan għal perjodu ta' sbatax (17) -il*

*sena li jibdew jiddekorru mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgħa u tmenin (01.01.1989). Kopja ta' dan il-kuntratt qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. B**;*

iv. *Illi fil-kors tal-enfitewsi temporanja suddetta, l-enfitewta John Laspina kien ikkonċeda l-appartament internament numerat tlieta (3) fil-blokk ta' appartamenti fuq imsemmi (il-"**fond**") b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Anton Bonnici;*

v. *Illi l-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija skadiet fl-ewwel (1) ta' Jannar 2006 (01.01.2006) u peress li fil-mument meta skada l-istess ċens temporanju l-intimat Anton Bonnici kien ċittadin ta' Malta u kien jokkupa l-istess fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, a tenur tal-Artikolu 12(3) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta` Malta, l-intimat kellu d-dritt fit-tmiem tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika li jkompli jokkupa l-fond taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu(2)(i) u (ii) tal-artikolu 12 dwar l-enfitewta;*

vi. *Illi fil-preżent, l-intimat iħallas is-somma ta' mija u tmenin Ewro (€180) fix-xahar, u għalhekk il-kera tammonta għal elfejn mija u sittin Ewro (€2,160) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferma ogħla minn dan;*

vii. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala '**Dok. Ċ**';*

viii. *Illi in vista tal-emendi għall-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll għall-Kodiċi Ċivili, li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021, l-esponenti huma intitolati jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, u wara li dan il-Bord ikun sema lill-partijiet sommarjament, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors;*

Ghaldaqstant, u in vista ta' dak kollu suespost, l-esponenti umilment jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

1. ***JIRREVEDI**, wara li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat ai termini tal-liġi, il-kera b'effett mill-iskadenza li jmiss tal-fond internament*

numerat tlieta (3) fil-blokk appartamenti fuq imsemmi 13, 'Bay View Flats', Bay Street, San Giljan, a tenur tal-Att. XXIV tal-2021 u ċioe għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond tas-suq miftuħ;

2. ***JIKKUNDANNA*** *lill-inkwilin intimat Bonnici sabiex jibda jħallas dik it-tali kera hekk likwidata;*

3. ***JORDNA****, a tenur tal-Art. 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament, il-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' dana r-rikors; u*

4. *F'każ li jirriżulta lil dana l-Onorabbli Bord illi l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni sabiex fi zmien ta' sentejn, l-intimat jivvaka mill-fond fuq imsemmi u dana taħt dawk il-kondizzjonijiet li jistabbilixxi dan il-Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-22 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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 il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta' **Anton Bonnici** ippreżentata fl-10 ta' Lulju, 2023 li permezz tagħha eċċepixxa is-segwenti:

1. *Illi l-esponent jissottometti illi huwa zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul tieghu u l-kapital tieghu fil-perjodu relattiv;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta tal-esponent, il-benefikati illi huwa ghamel fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas l-massimu tal-persentagg mil-valur tas-suq stabbilit fl-istess sbub-artikolu.*

3. *Illi l-esponent jistqarr li fi' kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Omorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;*

4. *Salv eccezzjonijiet uleterjuri permessi mil-Ligi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fl-24 ta' Novembru 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-intimat jiddetjeni l-fond bl-isem ta' Bay View Flats, Numru 13, Flat 3, Bay Street, San Ġiljan b'titolu ta' kera wara li dan kien ġie konċess lilu b'kera fil-kors ta' enfitewsi temporanja koncessa mill-*ante causa* tar-rikorrenti.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bil-kuntratt t'akkwist datat 23 ta' Frar 2006.[1]

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa d-dħul u l-kapital tiegħu in sostenn ta' dak dikjarat minnu li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-Ċertifikati tat-twelid esebiti jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u sittin (65) sena.

<u>**Fir-rigward tal-livell ta' dħul**</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[2]

[1] Dokument A a fol. 5

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimat jgħix bil-pensjoni u m'għandu ebda kapital sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta`

---

rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[3] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

Illi l-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Marthese Mifsud eg vs Lawrence Abela et** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-3 ta' Lulju 2024 fejn intqal is-segwenti, u cioe`:

Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli, kif ġie aċċennat fis-sentenza su ċitata, tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] tenniet:

*"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, **Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana** et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[7]

Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll ta' dak eċċepit mill-intimat dwar l-allegati benefikati li għamel fil-fond in kwistjoni. Illi apparti l-fatt li ma nġabet ebda prova dwar l-imsemmija benefikati, il-Bord huwa tal-fehma illi jekk dawn saru, saru a benefiċċju tal-istess intimat biex ikompli jgawdi l-fond bl-aħjar mod possibbli. Għaldaqstant, anke kieku ġie ppruvat li saru xi benefikati, dawn m'għandhomx ikollhom piż fuq kemm għandha tiġi awmentata l-kirja.

---

[5] 1 ta' Diċembru 2021

[6] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[7] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3600) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jirrevedi l-kera tal-fond Bay View Flats, Numru 13, Flat 3, Bay Street, San Ġiljan fis-somma ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3600) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
2. Jilqa' t-tieni talba u jikkundanna lill-intimat Anton Bonnici jibda jħallas il-kera hekk likwidata ;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba peress li llum qiegħda tingħata sentenza finali ;
4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi ;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur