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

Illum 09 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 245/2023

Mary Anne Portelli (KI: 863046M)

Vs

Henry Borg (KI: 303381M) u
Jane Borg (KI: 441756M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-4 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi s-sinjura Emmanuela Bezzina, li tiġi z-zija ta' mart ir-rikorrent, Mary Anne Portelli, kienet l-propjetarja tal-fond bl-indirizz Sqaq 2, Xintill Nru 1, Hal Tarxien, Malta;*

2. *Illi dan l-fond oriġinarjament ġie assenjat lill-Emmanuela Bezzina fid-divizjoni tall-aħwa Bezzina, fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit fl-erbgħa ta' Ġunju 1965;*

3. *Illi permezz ta' kuntratt ta' ċens datat tnejn ta' Mejju 1975 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Paul Pellegrini Petit, Mary Anne Portelli akkwistat titolu ta' emfitewsi perpetwu ta' diversi fondi fosthom il-fond numru 1 Xintill, Sqaq 2, Ħal Tarxien mingħand Emmanuela Bezzina* ***(Dok MP1 anness);***

4. *Illi skont t-testment ta' Emmanuela Bezzina, datat għaxra ta' Jannar 1973, fl-atti tal-istess Nutar Pubbliku, Mary Anne Portelli ġiet nominata bħala eredi universali tal-ġid kollu taz-zija tagħha* ***(Dok MP2 anness);***

5. *Illi għalhekk l-fond in kwistjoni jappartjeni fl-intier tiegħu lil Mary Anne Portelli bħala sid;*

6. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala (**Dok MP3 anness**);*

7. *Illi l-imsemmija fond ilhu mikri lill-intimati Borġ mis-sena 1976 sal-llum bil-kera ta' mitejn u ħmistax -il Ewro (€215) fis-sena pagabbli darba fis-sena bil'quddiem, ai termini tal-Att X tal-2009;*

8. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Borġ qed jħallsu a tenur tal-liġi tammonta għal €215 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-despożizzjonijiet tal-Kap 69. tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Atti X ta-2009;*

9. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi liġi validament fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021;*

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap.69 tal-Lijigiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Board għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2022;*

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata;*

GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

I. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Henry Borg (KI: 303381M) u Jane Borg (KI: 441756M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond Sqaq 2, Xintill Nru 1, Hal Tarxien, Malta u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar*

ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Henry Borg (KI: 303381M) u Jane Borg (KI: 441756M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2022;*

III. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Artikolu 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond Sqaq 2, Xintill Nru 1, Hal Tarxien u sabiex jiġu stabbiliti l-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

IV. *Jordna, f'każ illi l-intimati Henry Borg (KI: 303381M) u Jane Borg (KI: 441756M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Henry Borg u Jane Borg mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbillit minn dan l-Onorabbli Bord.*

V. *Jordna u jikkundanna, lil intimati Henry u Jane Borg jibdew jħallsu din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan.

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 tal-**intimati** ppreżentata fit-22 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, in-nullita tal-kawża stante l-illeġittimita tal-persuna tar-rikorrenti ai termini tal-Art. 780 tal-Kap. 12 billi huwa inkapaċi skont il-liġi biex iħarrek fl-isem u fl-interess ta' martu billi din hija residenti f'Malta u mhijiex persuna assenti jew taħt kurazija;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandu jġib prova tal-interess ġuridiku jew mandat tiegħu;*

3. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat li l-esponenti* ***jissodisfaw*** *l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li*

l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

(i) Illi l-esponenti huma t-tnejn anzjani u huma dipendenti fuq pensjoni waħda li jirċievi r-raġel;

(ii) Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti jikkwalifikaw għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jissodisfaw it-test tal-mezzi u jikkwalifikaw għall-iskema, jitpoġġew fl-impossibbilita' li jħallsu l-kera dovuta. Għalhekk fl-umli fehema tal-esponenti l-awment għandu jkun anqas minn 2%;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-1 ta' Diċembru 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 r-rikorrenti jikru l-fond numru Sqaq 2, Xintill Numru 1, Ħal-Tarxien lill-intimati.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimati eċċepew in-nullita` tal-kawża stante l-illegittimita` tar-rikorrenti ai termini tal-artikolu 780 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi din il-kwistjoni ma ġiet bl-ebda mod trattata waqt din il-kawża, pero` ovvjament dan il-Bord ma setax jinoltra ruħu fil-mertu qabel ma jinvesti din il-kwistjoni la darba ġiet eċċepita n-nullita` ta' dawn il-proċeduri.

Illi għalhekk permezz ta' digriet datat 24 ta' Settembru 2024 ordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex tiġi trattata din l-eċċezzjoni jew sabiex il-partijiet jirregolaw rwieħhom;

Illi permezz ta' rikors ippreżentat fl-1 ta' Ottubru 2024, ir-rikorrenti talbet korrezzjoni fl-okkju sabiex l-istess jaqra "Mary Anne Portelli vs Henry Borg u Jane Borg", liema talba ma ġietx opposta mill-partijiet l-oħra.

Illi permezz ta' digriet datat 2 ta' Ottubru 2024 din it-talba ġiet milqugħa.

In vista ta' dan, permezz ta' digriet ulterjuri tat-2 ta' Ottubru 2024, il-Bord reġa' poġġa din il-kawża għas-sentenza.

Illi in vista li l-okkju u l-proċeduri ġew sanati bil-korrezzjoni awtorizzata, il-Bord qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati.

Illi għalhekk il-Bord se jdur fuq il-mertu tal-kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tlieta u sebgħin (73) sena u sebgħa u sittin (67) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess

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

kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).[2]

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi l-Bord ħa konjizzjoni wkoll tad-dokument ta' diżabilita` tal-intimat esebit man-Nota Ġuramentata. Illi skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin ikollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja.

Illi l-Bord jinnota li l-intimat ma ressaq l-ebda prova dwar il-gravita` tad-diżabilita` li jsofri minnha. Għaldaqstant se jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimati jikkwalifikawx jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tagħhom.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital 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 ħamsa u sittin elf ewro (€165,000).

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

[2] 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.

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddispoi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan gie emendat bl-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` 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 ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita minnha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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)"*[6]

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] 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

[6] *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.*

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sid, 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 tliet mitt ewro (€3300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati stante li dawn ġew sorvolati fil-mori;
3. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjugi Henry Borg (KI: 303381M) u Jane Borg (KI: 441756M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond Sqaq 2, Xintill Nru 1, Hal Tarxien, Malta u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;
4. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini ta' Artikolu 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond Sqaq 2, Xintill Nru 1, Hal Tarxien għandha tiġi

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

riveduta għas-somma ta' tlett elef u tliet mitt ewro (€3300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

5. Jiċħad ir-raba' talba;
6. Jilqa' parzjalment il-ħames talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Henry u Jane Borg iħallsu l-kera kif riveduta hawn fuq mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors;
7. Jiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimati sakemm dawn mhux inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur