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

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 824/2022

1. **David Darmanin [K.I. numru 528278(M)]**
2. **Anthony Darmanin [K.I. numru 0440246(M)]**

Vs

1. **Emanuel Falzon [K.I.numru 0870752(M)]**
2. **Vincenza Falzon [K.I. numru 0661158(M)]**
3. **Awtorita' tad-Djar**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **David Darmanin u Anthony Darmanin** fit-13 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrent David Darmanin huwa l-proprjetarju tal-fond numru sbatax (17), li jinsab ġewwa Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun u r-rikorrent Anthony Darmanin igawdi dritt ta' użu u użfrutt fuq l-istess fond;

2. Illi r-rikorrent David Darmanin akkwista dan il-fond mingħand missieru r-rikorrent Anthony Darmanin permezz ta' kuntratt ta' Donazzjoni in atti Nutar Dottor Angele Rapa datat 16 ta' Diċembru, 2021 u li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkata bħala Dok A. Permezz ta' dan il-kuntratt ir-rikorrent

Anthony Darmanin irriżerva għal tul ħajtu kollha l-użu u l-użufrutt fuq l-immobbli mertu tar-rikors odjern;

3. Illi l-intimati Falzon jokkupaw l-imsemmi fond numru sbatax (17), li jinsab ġewwa Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun bħala r-residenza ordinarja tagħhom versu l-kera ta' mitejn u disa' Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€ 209.62) fis-sena;

5. Illi l-fond hawn fuq imsemmi ilu għal diversi snin sa' minn qabel is-sena elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u għadu mikri lill-intimati Falzon;

6. Illi l-intimati Falzon qed iqis ruhu fid-definizzjoni ta' "kerrej" skont il-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, u skont l-artiklu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, il-kera dovut żdied skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, u llum jammonta għal mitejn u disa' Ewro u tnejn u sittin ċenteżmu (€ 209.62) fis-sena.

8. Illi skont ir-Rapport tal-Perit Nicholas Samut-Tagliaferro, il-valur tal-fond hawn fuq imsemmi fuq ***is-suq liberu huwa ta' € 130,000.00*** *[Dok B];*

9. Illi għalhekk r-rata ta' kera li hija perċepibbli mir-rikorrenti skont il-liġi hija waħda irriżorja u dan partikolarment meta paragunat mar-rata ta' kera li jista' jippercepixxi dan il-fond fuq is-suq liberu;

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

11. Illi r-rikorrenti jafu bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet opportuni neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid l-intimat għaliex m'Għandux Dan l-Onorabbli Bord, Jilqa' t-Talbiet tar-rikorrenti li qegħdin hawn jitolbu li Dan l-Onorabbli Bord JogħġbU:

(i) Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk Jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) Fl-eventwalita` li Dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati invece jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti somma ta' kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema rata ta' kera tkun revedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;
(b) Jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistawx iċedu l-kirja jew jissullokaw l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistawx jagħmlu tibdil strutturali fil-fond u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu;

u

(iii) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond proprjeta` tar-rikorrent numru sbatax (17), li jinsab ġewwa Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxawh liberu u battal u f'kundizzjoni tajba a favur tar-rikorrenti;

(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni matul il-perijodu ta' żmien akkordat fit-talba preċedenti;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' Novembru, 2022, 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.

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-inkwilini jissoddisfaw 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-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 iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' **Emmanuel Falzon u Vincenza Falzon** ppreżentata fl-4 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. *Illi l-attrici trid, qabel xejn, tipprova lil dan l-Onorabbli Bord it-titolu tagħha sabiex tipprova illi hija s-sid (jew l-uniku sid) tal-fond in kwistjoni.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jikkwalifikaw u jissodisfaw l-kriterji*

tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-istess Ordinanza, u dan kif sejjer jiġi provat fil-mori ta' din il-kawża.

3. *Illi fil-mertu tal-istess talba, l-Ordinanza li abbażi tagħha qieghda ssir din il-kawza tistipula reviżjoni tal-kirja fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta' fuq is-suq miftuħ. F'dan ir-rigward, il-Liġi ma hijiex tassattiva f'dan il-perċentwal u huwa għalhekk illi fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord iserraħ fuq il-perċentwal massimu kif stabbilit bil-Ligi taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi għalhekk, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' u ċ-ċirkostanzi tal-esponenti intimati.*

5. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperaw rwiehom mal-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluż dak li jirrigwardaw l-ħlas tal-kera u ż-żamma tal-propjeta' fi stat tajjeb.*

6. *Illi fil-mertu tal-istess talba, għandu jingħad illi l-pussess tal-esponenti huwa wieħed leġittimu u għalhekk huma ma jistawx jiġu żgumbrat meta jipposjedi titolu ta' lokazzjoni naxxenti mill-Liġi. Huwa għalhekk illi jsegwi li din it-talba tal-attrici hija legalment u fattwalment insostenibbli, u għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha.*

7. *Illi fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dana r-rikors, din ghandha ssir minghajr ma jittiehed qies tal-benefikati maghmula mill-inkwilin.*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'ghandhomx fond alternattiv fejn jistaw jirrisjedu, u l-unika dar ta' residenza taghhom hija infatti l-fond in kwistjoni, li qiegħed jitgawda b'dan it-titolu leġittimu ta' kera.*

9. *Illi għaldaqstant, it-talbiet kif kontenuti fir-rikors tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fl-1 ta' Frar, 2023;[1]

Ra d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi li ġiet ppreżentata fis-seduta tat-28 ta' Marzu, 2023;[2]

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

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimat Emmanuel Falzon mogħtija nhar il-24 ta' Ottubru, 2024;[3]

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 17, Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. L-istess eċċepew l-intimati Emanuel Falzon u Vincenza Falzon.

Illi fis-seduta tas-6 ta' Ġunju, 2024, l-Bord awtorizza lill-intimati Emanuel Falzon u Vincenza Falzon sabiex jippreżentaw Nota sabiex jiddikjaraw jekk humiex jikkontestaw l-awtentiċita' tad-dokumenti preżentati fis-26 ta' Settembru, 2023.[4] L-intimati ma ppreżentaw l-ebda nota f'dan is-sens u għaldaqstant dawn id-dokumenti qatt ma ġew ikkontestati.

[1] Fol. 102.
[2] Fol. 42.
[3] Fol. 257-260.
[4] Fol. 218.

Illi fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024 xehed Emmanuel Falzon fejn dan irrikonoxxa lil Anthony Darmanin u lil David Darmanin bħala s-sidien tal-fond numru 17, Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun.[5]

Illi għaldaqstant fil-fehma tal-Bord, il-prova tat-titolu hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promotur, bid-dokumenti annessi mal-affidavit ta' David Darmanin ippreżentat fis-26 ta' Settembru, 2023[6] kif ukoll bix-xhieda tal-intimat Emmanuel Falzon fejn irrikonoxxa lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjeta' *de quo*.

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 jrid 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 disgħa u sittin (69) sena u erbgħa u sittin (64) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u 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).[7] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-

---

[5] Fol. 257-260.

[6] Fol. 50.

[7] 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-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.

istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[8] Filwaqt li 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 l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

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 sittin elf ewro (€160,000).

Il-Bord jirrileva illi mar-rikors promotur tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw rapport redatt mill-Perit Nicholas Sammut Tagliaferro dwar il-fond mertu ta' din il-kawża. Madankollu ai termini tal-Artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba huma unanimi.[9]

---

[8] 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.

[9] Ara **Maria Carmela Bugelli et vs Saviour Bonnici et** deċiza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 2024.

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 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 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 69 qabel dan ġie 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 għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[10]

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 mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[11], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[12] 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-

---

[10] 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 Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.
[11] 1 ta' Diċembru 2021.
[12] 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.

*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)"*[13]

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimati eċċepew illi fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond mertu ta' dan ir-rikors, din għandha ssir mingħajr ma jittieħed qies tal-benefikati magħmula mill-inkwilini. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

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-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 mitejn ewro (€3200) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba fejn intalab li jitwettaq it-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' t-tieni talba mmarkata (a) u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera riveduta tal-fond numru 17, Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3200)

[13] *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.*

fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, liema kera għandha tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet. Jiċħad il-parti tat-tieni talba mmarkata (b) stante li dak mitlub huma obbligazzjonijet *ex lege*;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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