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

Illum 21 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 906/2022

Antoine (Antoine Mario) Debono (K.I. 0224178M)
Marvic (Marvic Ann Debono) (K.I. 0039876M)
Vincienne- Rose Debono (K.I. 0569282M)

Vs

Emanuel Piscopo (K.I. 0497743M)
Helen Piscopo (K.I. 0655745M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-21 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi huma propjetarji tal-fond ħmistax (15), St. Theresa, Triq Birzebbuġa Ħal-Tarxien;

2. Illi dan il-fond tħalla lilhom minn ommhom, ossija Lorenza Debono li kienet detentriċi tal-0347246M u li mietet l-Imsida fl-għoxrin (20) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), kif jidher mid-dikjarazzjoni ta' trasferiment causa mortis li jġib in-numru (25360), datat sitta (6) ta' Settembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (06.09.2022) redatt min-Nutar Dottor Nicholas Briffa. (Dok A anness);

3. Illi r-raġel tad-decujus Lorenza Debono, ossija John Debono (K.I. 0914044M) missier ir-rikorrenti, irrinunċja għal wirt ta' martu kif jidher mid-dokument fl-atti tan-Nutar Dottor Nicholas Briffa datat sitta (6) ta' Lulju elfejn u tnejn u għoxrin (2022). (Dok B anness);

4. Illi t-taxxi kollha tas-suċċessjoni fuq dak li intiret mir-rikorrenti ġew kollha imħallsin u ma hemm xejn dovut. (Dok C anness);

5. Illi l-kerrej għal dawn l-aħħar għexieren ta' snin huma il-konjugi Emanuel Piscopo (K.I.0497743M) u martu Helen Piscopo (0655745M) u huwa mikri bħala ir-residenza ordinarja tagħhom;

6. Illi il-konjugi Piscopo dejjem ħallsu dak li kien dovut minnhom skond il-liġijiet viġenti fil-pajjiż u dan f'din l-aħħar sena kien qed iħallsu erbgħa mija ħamsa u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu fis-sena (€465.88c) u dan maqsumin f'erbgħa pagamenti fis-sena ta' mija u sittax-il Ewro u sebgħa u erbgħin ċenteżmu (€114.47c);

7. Illi l-esponenti riċentement, qabdu il-perit ta' fiducja taghhoma, il-Perit Arkitett Janice Borg, biex tagħmel stima tal-fond in kwistjoni li hija stmatha li tiswa mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000) propju din is-sena ai fini tal-causa mortis tad-decujus Lorenza Debono;

8. Illi r-rikorrenti jrid jivvalwaw ruhhom minn l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera;

9. Illi kif provdut fl-artikolu 1662A tal-Kodici Civili titlob ukoll lill dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerreja Emanuel Piscopo (K.I. 0497743M) u Helen Piscopo (K.I. 0655745M), hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezz), u li dan jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2022, biex jiġi sabbilit sarx xi trasferiment ta' propjeta' mobbli jew immobbli;

10. Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors preżentat;

11. Illi fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra it-talbiet tal-istess rikorrenti;

Jgħid għalhekk l-intimati għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skond il-liġi:-

1. *Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-propjeta' skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2022;*

2. *Tordna test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2022 fuq il-kerrej;*
3. *Jiddeċiedi fuq u jordna żieda tar-rata tal-kera pendenti s-smigħ tar-rikors preżentat;*
4. *Jordna terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*
5. *Jiddikjara u jordna r-rata l-ġdida ta' kera li l-intimati u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'kaz li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;*
6. *Jiddikjara u jordna l-kondizzjonijet ġodda u/jew addizzjonali tal-kera lill-intimati u d-data minn mindu dawn ser jiġu applikabbli f'kaz li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi jkunu sodisfatti.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-15 ta' Diċembru, 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. 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.

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

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fid-29 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom jgibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghal fini ta' korrettezza r-rikorrenti ghandhom igibu prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, sabiex ikun kkonfermat jekk tali test tal-mezzi u eventwali talbiet ghandhomx isiru ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi rrilevat illi l-intimati eccipjenti huma inkwilini tal-fond 15, Triq Birzebbugia, Hal Tarxien, liema kirja hija wahda protetta;

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex qed jopponu ghat-tieni (2) talba;

5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi eccepit illi l-esponenti eccipjenti dejjem wetqu l-obbligi taghhom bhala inkwlini u konsegwentement kwalunkwe awment ghandu jibda jghodd mid-data tad-decizjoni ta' dan l-Onorabbli Bord. Konsegwentement it-tielet (3) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda;

6. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li filwaqt li kwalunkwe test tal-mezzi ma jistax isir taht l-Artikolu 12B tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li dan huwa inezistenti, l-eccipjenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi (kemm taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u anke taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:

a. Illi l-intimati eccepjenti, igawdu minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 15, Triq Birzebbugia, Hal Tarxien;
b. Illi l-intimati eccepjenti ghandhom l-eta' ta' 79 sena u 77 sena rispettivament u l-pensjoni hija l-unika introjtu li l-eccipjenti ghandhom;
c. Illi inoltre l-kapital tal-intimati eccipjenti ma jaqbisx l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;
d. Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqilhom l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur taghhom tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex tigi ordnata t-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni;

7. Illi fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini ghamlu kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess;

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-hames (5) u s-sitt (6) talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm zghir li ghandhom l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedu, u izjed minn hekk, meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini wetqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum, filwaqt li jigi sostnut li ghandhom jibqghu jhallsu l-kera li prezentament ihalsu, huma ma ghandhomx jigu kostretti ihalsu rata ta' kera gholja, u fi kwalunkwekaz, zgur li ma ghandhomx ikunu kostretti ihalsu 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas tenendo in konsiderazzjoni ukoll tad-dħul baxx u tant limitat tal-eccipjenti;

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-intimati eccipjenti m'ghandhomx jigu tenuti jhalsu l-ispejjez tal-proceduri odjerni;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rikors tat-28 ta' Jannar 2024[1] li bih ir-rikorrenti talbu korrezzjoni fir-rikors promutur għal kull fejn hemm referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra d-digriet tal-15 ta' Ottubru 2024 fejn intlaqgħet it-talba wara li ma ġietx opposta;

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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 15, St. Theresa, Triq Birżebbuġa, Ħal Tarxien lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimati talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimati eċċepew illi ai fini ta' korrettezza r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, sabiex ikun ikkonfermat jekk it-test tal-mezzi u eventwali talbiet għandhomx isiru ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jinnota illi f'dan ir-rigward ġie preżentat **Dok. BS** liema dokument jiċċertifika l-fond huwa wieħed dekontrollat.[2] Pero' lil hin minn kull prova ta' kontroll o meno l-istess prinċipji japplikaw kemm għal awment taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu l-Bord jinnota illi r-rikorrenti kienu ċċaraw li l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u anke saret korrezzjoni f'dan is-sens fir-rikors promutur.

[1] Fol. 48.
[2] Fol. 49.

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 disgħa u sebgħin (79) sena u sebgħa u sebgħin sena (77) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[3]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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.

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.

---

[3] 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.

[4] 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' tliet mija u ħamsin elf ewro (€350,000).

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 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[5]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli 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` a fol.26-27 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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,

[5] 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.
[6] 1 ta' Diċembru 2021.
[7] 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.

Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[8]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati, il-manutenzjoni u l-ammiljoramenti li huma għamlu kontinwament matul iż-żmien fl-istess fond in kwistjoni. 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' sebat elef ewro (€7000) 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 stante li ġew assenjati żewġ Membri Tekniċi fil-mori tal-proċeduri liema Membri Tekniċi tal-Bord wettqu l-inkarigu tagħhom;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-proċeduri qed jiġu definittivament konklużi bis-sentenza odjerna;
4. Jiċħad ir-raba talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi;
5. Jilqa' il-ħames u s-sitt talba u jiddikjara u jordna illi l-kera tal-fond 15, St. Theresa, Triq Birżebbuġa, Ħal Tarxien għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Emanuel Piscopo (K.I.0497743M) u Helen Piscopo (K.I.0655745M) għall-

[8] *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.*

ammont ta' sebat elef ewro (€7000) fis-sena, liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u dana mid-data ta' dina s-sentenza;
6. 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