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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 526/2023

Michael Cutajar (K.I. 175474M)

Vs

(i) Anthony Sciberras (K.I. 922046M)
(ii) Catherine Sciberras (K.I. 130850M)
(iii) Charles Sciberras (K.I. 385474M)
Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrent, Michael Cutajar** fis-27 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

***1. ILLI** l-esponenti huwa s-sid tal-fond ossija dak bin-numru 31 'Antkate' Sqaq Alessi Triq San Leonardu ix-Xgħajra Żabbar.*

***2. ILLI** l-intimati Antony u Catherine konjugi Sciberras u binhom Charles Sciberras jiddetjenu l-fond imsemmi b' titolu ta' lokazzjoni versu l-ħlas ta' kera ta' mitejn u għoxrin Euro (€ 220) fis-sena u dana skond id-dispost ta' artikolu 1531 'Antkate'Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana kif jirriżulta mill-annessi rċevuti Dok A.*

***3. ILLI** peress li l-intimati Antony u Catherine konjugi Sciberras u binhom Charles Sciberras jokkupaw il-fond bhala r-residenza tagħhom abbazi ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, l-esponenti, ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69, qiegħed jadixxi lil dana l-Onorabbli Bord u jitolob li l-kera pagabbli lilu mill-intimati Sciberras tiġi riveduta ai termini tas-subartikolu (2) tal-istess artikolu fis-sens li jiġi stabbilit ammont ta' kera annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond imsemmi fis-suq miftuh.*

__4. ILLI__ għalhekk, a tenur ta' artikolu 4A 3.ċ tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Sciberras, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2023.

5. __ILLI__ a tenur ta' l-artikolu 4A.4 tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fl-eventwalita li l-intimati Sciberras ma jissodisfax/wx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet jagħti deċiżjoni fejn jippermetti lill-intimati Sciberras jew min minnhom, żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvaka/w mill-fond 31 'Antkate' Sqaq Alessi Triq San Leonardu ix-Xgħajra Żabbar u dana wara li jiġi stabbilit kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dana l-perjodu.

__GĦALDAQSTANT__, in vista ta' dak premess, u previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna l-esponenti qiegħed jadixxi lil dan l-Onorabbli Bord u jitolob li:

1. __JIDDIKJARA U JIDDEĊIEDI__ li l-intimati Antony u Catherine konjugi Sciberras u binhom Charles Sciberras jew min minnhom jissodisfaw ir-rekwiżiti sabiex jibbenefika/w mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta;

__2. KONSEGWENTMENT__ jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Sciberras, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul u l-kapital ta' l-intimat bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022 u fl-eventwalita' li l-intimati jissodisfa/w dana it-test, u ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, **TORDNA** *li l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont annuali li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 31 'Antkate' Sqaq Alessi Triq San Leonardu ix-Xgħajra Żabbar u dan bl-opra ta' periti nominandi;*

__3. JORDNA,__ fl-evntwalita li l-intimati Sciberras ma jissodisfa/wx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li jiżgombra/w mill-fond 31 'Antkate' Sqaq Alessi Triq San Leonardu ix-Xgħajra Żabbar f' perjodu ta' mhux aktar minn sentejn u jistabilixxi ammont in linea ta' kumpens li għandu jitħallas mill-intimati Sciberras lill-esponenti għall-okkupazzjoni tul dana l-perjodu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-5 ta' Marzu, 2024, 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-kera 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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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-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 tal-**intimati Anthony Sciberras, Catherine Sciberras u Charles Sciberras** ippreżentata fil-11 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi fl-ewwel lok, l-attur irid qabel xejn iressaq l-aqwa prova li permezz taghha jipprova t-titolu tieghu fuq l-imsemmi fond u l-mod ta' kif akkwista l-istess;

2. Illi fit-tieni lok, l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru 31, 'Antkate', Sqaq Alessi, Triq San Leonardu, ix-Xghajra, Zabbar ingħata lilhom b'titolu ta' kera;

3. Fit-tielet lok, l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Sciberras dejjem ġie aċċettat mill-istess rikorrenti;

4. Fir-raba' lok, l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrejj" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

7. Bla preġudizzju għas-suċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huwa ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati Anthony u Catherine konjugi Sciberras ppreżentata fis-6 ta' Mejju, 2024 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 31, 'Antkate', Sqaq Alessi, Triq San Leonardu, ix-Xgħajra, Żabbar lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena tad-9 ta' Lulju, 2021 li jinsab

anness flimkien mal-affidavit ta' Michael Cutajar ippreżentat fis-seduta tas-17 ta' Ġunju, 2024.[1]

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 qabel xejn il-Bord jinnota illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimat Charles Sciberras huwa bin l-intimati Anthony Sciberras u Catherine Sciberras. Mill-affidavit ta' Michael Cutajar jirriżulta ukoll illi Charles Sciberras joqgħod mall-ġenituri tiegħu, cioè ma' Anthony Sciberras u ma' Catherine Sciberras. Illi għaldaqstant meta wieħed iħares lejn id-definizzjoni ta' 'kerrej' ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), ma jirriżultax illi Charles Sciberras (almenu fil-preżent) huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u dana anke għaliex kif jistqarr ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu:

Jiena l-propjeta' msemmija dejjem nafha okkupata minn Anthony u Catherine Sciberras, nassumi li Charles Sciberras huwa binhom u joqogħod magħhom.[2]

Illi għaldaqstant ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi ser jiġi kkunsidrat biss id-dħul u l-kapital ta' Anthony Sciberras u Catherine Sciberras.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati Anthony Sciberras u Catherine Sciberras jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom sebgħa u sebgħin sena (77) sena u tlieta u sebgħin (73) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tkun 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] Filwaqt li persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk

[1] Fol. 20-32 tal-atti proċesswali.
[2] Fol. 23 tal-atti proċesswali.
[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.

id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (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] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.

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' mitejn u ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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

---

[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.

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 jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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.[5]

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

---

[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.

[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.*

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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 il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi huma għamlu tal-fond. 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-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' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Anthony u Catherine konjugi Sciberras jissodisfaw ir-rekwiżiti sabiex jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta' filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talba in kwantu din tirrigwarda l-intimat Charles Sciberras, u dan għar-raġunijet espressi iktar 'il fuq;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dik il-parti tat-tieni talba fejn intalab li dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi, filwaqt li jordna illi il-kera tal-fond numru 31, 'Antkate', Sqaq Alessi, Triq San Leonardu, ix-Xagħjra, Żabbar, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ta' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mill-intimati Anthony u Catherine konjugi Sciberras u dana mid-data ta' din is-sentenza;

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