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

Illum 04 ta' Frar 2025

Rikors Numru 93/2024

MARIANO DEBONO [K.I. NRU 401774(M)] F'ISMU PERSONALI KIF UKOLL GHAN-NOM U IN RAPPREZENTANZA TA' MATILDE DEBONO [K.I. 442179(M)],
GRAZIELLA SPITERI BEZZINA [K.I. NRU 561377(M)],
DANILO BEZZINA [K.I. NRU 456083(M)],
AGNES BEZZINA [K.I. NRU 258649(M)] GHAN-NOM U IN RAPPREZENTANZA TA' STEPHEN BEZZINA [K.I. 402974(M)],
ALISON PACE [K.I. NRU 86472(M)],
HORACE CAMILLERI [K.I. NRU 8671(M],
RODIANNE CHIRCOP [K.I. NRU 101984(M)],
ROBERT BEZZINA [K.I. NRU 567078(M)],
FRANCIS BEZZINA [K.I. NRU 693340(M)
PANCRAZIO BEZZINA [K.I. NRU 996146(M)],
ANGOLINA SIVE LINA DEBONO [K.I. NRU 218348(M)],
LUCIANO BEZZINA [K.I. NRU 322352(M)]

-vs-

SAVIOUR FARRUGIA [K.I. NRU 0316552(M)] U
MARGARET FARRUGIA [K.I. NRU 0216350(M)]
U Awtorita Tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mariano Debono pro et noe** et fis-26 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Stephen Bezzina, Alison Pace, Horace Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, huma l-proprjetarji tal-fond bin- numru mija u ghoxrin (120) bl-isem 'Lina', Triq Xintill, Tarxien, liema fond gie ghandhom permezz ta' wirt minghand Nazzareno Bezzina u martu Matilda Bezzina.*

2. *Illi r-rikorrenti l-ohra u cioe Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono u Luciano Bezzina huma l-uzufruttwarji tal-fond mertu ta' din il-kawza.*

3. *Illi l-art li fuqha dan il-fond gie zvillupat kien gie akkwistat minn Nazzareno Bezzina matul iz-zwieg tieghu ma' Matilda Bezzina permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ta' l-ewwel ta' Frar tas-sena elf disa mija disa u hamsin [01.02.1959] u b'att iehor ta' l-istess Nutar tal-hamsa ta' Frar tas-sena elf disa mija disa u hamsin [05.02.1959], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok C1 u C2****.*

4. *Illi Nazzareno Bezzina miet nhar is-sbatax ta' Lulju tas-sena elf disa mija tnejn u tmenin [17/07/1982] filwaqt li martu Matilda Bezzina mietet nhar l-erbgha ta' Ottubru tas-sena elf disa mija sitta u sebghin [04/10/1976] u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-disgha u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin [29.07.1975] huma hallew l-usufrutt ta' gidhom kollu a favur is-sitt [6] uliedhom (Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono, Luciano Bezzina, George Bezzina u Vincent Bezzina) u nnominaw eredi universali taghhom lin-neputijiet taghhom kollha u "cioe lit-tfal nati u naxxituri tas-sitt uliedhom" fi kwoti indaqs bejniethom (Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Alison Bezzina, Stephen Bezzina, Matilde Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok D1-D4****.*

5. *George Bezzina gie nieqes nhar it-tlieta ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta [03.01.2003], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok E*** *u ma kellux tfal.*

6. *Vincent Bezzina miet nhar l-erbgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ghoxrin [24.09.2020] u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tas-sbatax ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax [17/03/2016] innomina u stitwixxa bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollha, presenti u futuri lil Robert u Rodianne [ulied hu t-testatur Pancrazio Bezzina]; Alison, Matilde sive Maudlyn u Stephen [ulied hu t-testatur Francis Bezzina]; Graziella u*

Danilo [ulied hu t-testatur Luciano Bezzina]; Mariano u Matilde [ulied oht it-testatur Lina Debono], ilkoll fi kwoti indaqs bejniethom bis-sostituzzjoni volgari t'uliedhom u in mankanza bid-dritt ta' l-akkrexximent bejniethom, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dok F1-F4****. Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Vincent Bezzina giet ppublikata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anton Borg tat-tnax ta' April tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin [12/04/2022], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok G****.*

7. *Matilde Camilleri mietet fit-tmienja ta' Awwissu tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin [08/08/2021] u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Josef Christian Masini Vento tas-sittax ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha [16/07/2009] hija hatret lil zewgha Horace Camilleri eredi universali u padrun assolut ta' gidha kollu.* ***[Dok H1-H4].***

8. *Illi b'kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-disgha ta' April tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin [09/04/1975] Nazzareno Bezzina ikkonceda b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien ghoxrin (20) sena b'effett mill-1 ta' Lulju tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin [01/07/1975] lil Salvino Farrugia il-fond ossija il-mezzanin bl-isem 'Lina', gja bla numru izda illum bin-numru ufficcjali mija u ghoxrin (120), Triq Xintill, Tarxien versu c-cens annwu u temporanju ta' sitt lira (Lm60) fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok J.***

9. *Illi din il-koncessjoni skadiet nhar l-1 ta' Lulju 1995 u peress li l-intimati Farrugia kienu cittadini Malti u residenti fil-fond fuq imsemmi, prorpjeta tar-rikorrenti, a tenur ta' l-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, c-cens temporanju gie kkonvertit f'kera.*

10. *Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati konjugi Farrugia pretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom billi jhalsu kera doppja.*

11. *Illi ghalhekk l-intimati bdew igawdu kirja srufzata fuq is-sid u l-antenati taghha minghajr ma nzamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.*

12. *Illi kif jirrizulta mid-****Dok K*** *hawn anness, il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat.*

13. *Illi r-rikorrenti pprezentaw Rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fejn talbu lill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddikjara illi d-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenjonali taghhom.*

14. *Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, senjament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

15. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Farrugia skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplijja tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Farrugia bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Farrugia fil-31 ta' Dicembru 2023.*

16. *Illi jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kien tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati konjugi Farrugia huma l-inkwilini tal-fond bin-numru mija u ghoxrin (120) bl-isem 'Lina', Triq Xintill, Tarxien, li kien originarjament moghti taht titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-perjodu ta' 20 sena mill-1 ta' Lulju, 1975 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar.*

2. *Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Farrugia li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A*

tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini konjugi Farrugia bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess konjugi Farrugia fil-31 ta' Dicembru 2023;

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- fond bin-numru mija u ghoxrin (120) bl-isem 'Lina', Triq Xintill, Tarxien, mill-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati konjugi Farrugia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati Farrugia jigu permessi zmien hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lis-sidien rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2023 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

4. *Jordna f'kaz illi l-intimati konjugi Farrugia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess konjugi mill-fond bin-numru mija u ghoxrin (120) bl-isem 'Lina', Triq Xintill, Tarxien, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta ta' **Saviour Farrugia et** ppreżentata fil-20 ta' Marzu 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *L-esponenti ma jikkontestawx il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri ossia 120, Lisa, Triq Xintill, Hal Tarxien u dan skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom dejjem gharfu it-titolu validu ta' kera tal-esponenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti.*

3. *Illi it-talba tar-rikorrenti ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda minn dan l-Onorabbli Bord billi l-esponenti huma pensjonanti b'mezzi limitati u ghalhekk, l-esponenti ser jissodisfaw t-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11).*

4. *Illi jekk dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jistabbilixxi rata ta' kera ohra, dan il-Bord ghandu jordna li xi zieda fil-kera ghandha tkun wahda gradwali u f' ammont inqas mill-oghla rata ta' 2% kif stabillita mil-Ligi;*

5. *Illi li m' ghandhomx jigu allokati ebda spejjezz legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri kontra l-esponenti.*

Salv eccezzjonijiet ohra kif tippermetti I-ligi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-11 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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 numru 120, Lina, Triq Xintill, Ħal-Tarxien, lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom 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 u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

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 tnejn u sebgħin (72) sena u erbgħa u sebgħin (74) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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 id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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. [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 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 it-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 erbgħin elf ewro (€245,000).

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, għandhom xi investimenti finanzjarji u garaxx, 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.[3]

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-Awtorita` tad-Djar 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**[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]

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' erbat elef u disa' mitt ewro (€4900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Farrugia huma l-inkwilini tal-fond bin-numru mija u għoxrin (120) bl-isem 'Lina', Triq Xintill, Tarxien, li kien oriġinarjament mogħti b'titolu

ta' enfitewsi temporanju għal perjodu ta' 20 sena mill-1 ta' Lulju, 1975 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba fis-sens li jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati konjuġi Farrugia jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qiegħed jirrevedi l-kera pagabbli minnhom lir-rikorrenti u jawmenta l-istess kera għal erbat elef u disa' mitt ewro (€4900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza. Jiċħad il-kumplament tat-talba;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. 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