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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 224/2024

Frankie Borg [K.I. 0844547M],
Emanuel Borg [K.I. 0203763M],
Theresa Borg [K.I.0755350M],
Jesmond Borg [K.I. 0149770M] u
Maryanne (Magħrufa Wkoll Bħala Miriam) Muscat neè Borg
[Passaport Malti Nru. 733366]

-vs-

Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina
[K.I. 0281533M] u
Raymond Bezzina [K.I. 0626258M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Frankie Borg et** fis-16 ta' Mejju 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond, u cioè tal-maisonette bin-numru mija u tmienja (108), F'Marsa Road, Il-Marsa;*

2. *Illi omm ir-rikorrenti, u cioè Maria Borg, mietet nhar it-tmienja (8) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (2013), hekk kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala **Dok. A**;*

3. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mir-rikorrenti b'wirt mingħand id-defunta ommhom permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni Dwar Trasferiment Causa Mortis li gie ppublikat min-Nutar Dr. Maronia Fenech nhar it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) (vide **Dok. B**);*

4. *Illi wieħed minn ħut ir-rikorrenti, u cioè Joseph Borg [K.I. 0609455M], miet nhar it-tnejn (2) ta' Frar tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), hekk kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bħala **Dok. C**;*

5. *Illi mir-ricerki testamentarji pubblici kif ukoll minn dawk ir-ricerki sigrieti (hawn annessi u mmarkati bħala **Dok. D** u **Dok. E** rispettivament) rrizulta li d-defunt Joseph Borg miet intestat;*

6. *Illi permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni Dwar Trasferiment Causa Mortis li gie ppublikat min-Nutar Dr. Maronia Fenech nhar id-dsatax (19) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023) (vide **Dok. F**), l-aħwa tad-defunt Joseph Borg, u cioè Frankie Borg, Emanuel Borg, Theresa Borg, Jesmond Borg u Maryanne (Magħrufa Wkoll Bħala Miriam) Muscat neè Borg, **wirtu s-sest (1/6) indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni mingħand id-defunt ħuthom Joseph Borg, u cioè tal-maisonette bin-numru mija u tmienja (108), F'Marsa Road, Il-Marsa**;*

7. *Illi l-imsemmija proprjeta' giet mikrija lill-intimati Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina [K.I. 0281533M] u Raymond Bezzina [K.I. 0626258M] permezz ta' kirja antika, u ma hemm l-ebda kuntratt formali li jirregola dina l-kirja;*

8. *Illi l-intimati Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina u Raymond Bezzina jgħixu flimkien f'dina l-imsemmija proprjeta';*

9. *Illi l-kera li l-intimati qiegħdin jħallsu a tenur tal-Ligi tammonta għal mitejn u tmintax il-ewro (€ 218) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-proprjeta' fis-suq hija ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ftit gew mibdula permezz ta' L-Att X tal-2009;*

10. *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' dina t-tifsira skond il-ligi validament fis-seħħ fl-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);*

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruga taħt L-Artikoli 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn L-1 ta' Jannar u L-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2021;*

12. *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 imressqa mill-partijiet, jagħti sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, għaliex dana l-Onorabbli Bord m'għandux :-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina [K.I. 0281533M] u Raymond Bezzina [K.I. 0626258M] huma l-inkwilini tal-proprjeta', u cioè tal-maisonette bin-numru mija u tmienja (108), F'Marsa Road, Il-Marsa, u għaldaqstant jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, u dana ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u L-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina [K.I. 0281533M] u Raymond Bezzina [K.I. 0626258M] fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruga taħt L-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn L-1 ta' Jannar u L-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2021;*

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-maisonette bin-numru mija u tmienja (108), F'Marsa Road, Il-Marsa, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

4. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina [K.I. 0281533M] u Raymond Bezzina [K.I. 0626258M] ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dana l-Bord, izda mhux aktar tard mill-perjodu stabbilit fil-Ligi;*

Ra r-risposta ta' **Francesco Saverio Bezzina et** ippreżentata fl-4 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi kif se jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilini jissodisfaw ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhomx jiġu kostrett jivvakaw il-fond fejn jirrisjedu mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

2. *Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandhomx proprjetà alternattiva fejn jistgħu jirrisjedu, għajr il-fond in kwistjoni;*

3. *Illi a kull buon fini, l-esponenti jirrilevaw li l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront;*

4. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas ma għandhom mezzi jew il-potenzjali li jakkwistaw tali mezzi, tenut kont l-età tagħhom (91 u 66 sena rispettivament), sabiex jakkwistaw proprjetà residenzjali, u għalhekk jiddependu għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollhom saqaf fuq rashom;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom*

l-introjtu tal-esponenti, l-età tagħhom, u d-diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għexu f'dan il-fond;

6. *Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;*

7. *Illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw il-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallihom mingħajr residenza fi stadju delikat f'ħajjithom;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw il-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;*

9. *Illi l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-29 ta' Mejju, 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 mija u tmienja (108), Marsa Road, il-Marsa, lill-intimati.
Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet 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 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 wieħed u disgħin (91) sena u sitta u sittin (66) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (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).[1] 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 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.[2] 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).

---

[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.

[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.

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.

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 sebgħin elf ewro (€170,000).

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 depożiti bankarji li la huma negliġibbli pero` lanqas sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistghux 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 gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`, fosthom anke sentenza bejn il-partijiet odjerni.[3] Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tieghu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-

---

[3] Dokument C a fol. 20

Qorti Kostituzzjonali u tal-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

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` intimata, 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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in

---

[4] 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

[5] 1 ta' Diċembru 2021

[6] 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

[7] *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.*

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 erba' mitt ewro (€3400) 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 jiddeciedi illi l-intimati Francesco Saverio (Magħruf Wkoll Bħala Francis Saviour) Bezzina [K.I. 0281533M] u Raymond Bezzina [K.I. 0626258M] huma l-inkwilini tal-proprjeta', u cioè tal-maisonette bin-numru mija u tmienja (108), f'Marsa Road, il-Marsa, u għaldaqstant jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 108, Marsa Road, Marsa qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
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