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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 573/2023

(1) IT-TABIB JOSEPH PORTELLI DEMAJO (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0502551M)
(2) IS-SINJURA JOSETTE MAGRI (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0289848M)
(3) MARIA ASSUNTA FLERI SOLER (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 625635M)
(4) ROMINA DEMANUELE (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 120683M)
(5) PIETRO SEMINARA (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 63810A)
(6) IRENE FLERI SOLER (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 302945M)
(7) ANNA MARIA DEBONO (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0215251M)
(8) EDITH RIZZO (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 653643M)
(9) FRANCESCO PORTELLI (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 358233M)
(10) RONALD FLERI (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 89741M)
(11) ARTHUR GRUPPETTA (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 690744M)

(12) MAURICE GRUPPETTA (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0422751M)
(13) DR PAUL SCIRIHA (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 914045M)
(14) ANNA GRECH SANT (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 419750M)
(15) WILLIAM L BUCKLE (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0378444M)
(16) NORMA JOSEPH BUCKLE (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 0257746M)
(17) PAULINE PORTELLI (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 809447M)
(18) SISTER CECEKIA CASOLANI (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 132645M)
(19) MARTIN SAID (KARTA TAL-IDENTITÀ NUMRU 305847M)

Vs

WINCESLAW K/A STANLEY SCERRI (K.I. NRU. 957550M) U VICTORIA SCERRI (K.I. NRU. 618449M)

(B'NOTIFIKA ADDIZZJONALI LILL-AWTORITA' TAD-DJAR)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-22 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

(i) Illi huma propjetarji tal-appartament numru erbgħa (4) li huwa appartament formanti minn blokk ta' appartamenti bin-numru wieħed u erbgħin (41) fi Triq San Franġisk il-Floriana, Malta;

(ii) Illi dan il-fond li huwa mikri lill-intimati Scerri ilha fis-seħħ minn qabel l-1995 u għalhekk hija 'kirja kkontrollata' għall-finijiet tal-liġi;

(iii) Illi l-esponenti talbu lill-intimati sabiex iħallsu awment fil-kera skond il-liġi pero l-intimati m'aċċetawx it-talba tal-esponenti u iddepożitaw il-kirja għal perjodu bejn l-1 ta' Jannar 2022 sat-31 ta' Diċembru 2022 permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 959/22;

(iv) Illi l-kera għas-sena 2023 ma tħallsitx;

(v) Illi l-kera attwalment qegħda titħallas mill-intimat hija ta'mitejn ewro (€200) fis-sena li titħallas kull sena bil-quddiem;

(vi) Illi din il-kera hija inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond loaktizju;

(vii) Illi l-esponenti jridu jeppravalixxu rwieħhom mid-dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu lil dan l-Onorrabbli Bord li:

(1) fl-ewwel stadju, bl-applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jordna l-ħlas ta' arretrati tal-kera dovut u jordna żieda fl-ammont ta' kera tal-fond numru wieħed fi blokk li għandu numru wieħed u erbgħin li jinstab fi Triq San Franġisk, Floriana, Malta waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors; u

***Fis-sentenza finali** li tingħata fuq dan ir-rikors,*

(2) japplika l-provvediment tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera sal-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju, sa massimu ta' għaxart elef euro (€10,000) fis-sena, u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilin; u

(3) f'każ li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Arikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti,

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-29 ta' Frar, 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 għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fl-4 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-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-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u jipprovaw ukoll illi huma s-sidien waħedhom u uniċi tal-fond. L-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b' wirt, jew inkella kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos.

3. Illi fit-tieni lok u bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrilevaw illi it-talba tar-rikorrenti għal ħlas taż-żieda pendente lite hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l-kera pendente lite huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhom m'humiex magħrufa;

*4. Illi fit-tielet lok, l-intimati jirrilevaw illi a contrario ta' dak allegat, il-kera li tkopri l-perjodu għas-sena 2023 tħallset permezz ta' ċedola li ġiet depożitata fil-Qrati ta' Malta u dan wara li r-rikorrenti rrifjutaw illi jaċċettaw il-kera dovuta lilhom mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, anness u mmarkat **DOK A**;*

5. Illi fir-raba' lok, l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru 41, Appartament Numru 1, Triq San Franġisk, ġewwa il-Furjana, Malta ingħata lilhom b'titolu ta' kera;

6. Fil-ħames 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-sueċċepit, 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 huma 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 d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-twettiq tat-test tal-mezzi ppreżentanta u kkonfermata bil-ġurament fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2024;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Winceslaw k/a Stanely Scerri[1] u Victoria Scerri[2] mogħtija nhar is-17 ta' Ġunju 2024;

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:

[1] A fol. 25-26
[2] A fol. 30-31

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 41, Flat 4, Triq San Franġisk, Il-Furjana lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimati talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdehom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti u mmarkati bħala **Dok. JPD1-JPD4**[3] li ġew preżentati mir-rikorrenti permezz ta' Nota waqt l-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2024 kif ukoll bl-Avviz ta' suċċessjoni[4] (**Dok JPD8**) li ġiet preżentata mir-rikorrenti permezz ta' Nota nhar is-7 ta' Jannar 2025.[5]

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 tlieta u sebgħin (73) sena u erbgħa u sebgħin (74) sena rispettivament.

<u>**Fir-rigward tal-livell ta' dħul,**</u> 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).[6]

<u>**Fir-rigward tal-livell ta' kapital,**</u> persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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.[7]

---

[3] A fol. 44-49

[4] A fol. 53-57

[5] A fol. 52

[6] 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.

[7] 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

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 għoxrin elf ewro (€225,000).

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 mezzi finanzjarji limitati, 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

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.

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.[8]

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**[9], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[10] 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)"*[11]

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.

---

[8] 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.
[9] 1 ta' Diċembru 2021.
[10] 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.
[11] *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.*

Illi l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimati fir-risposta tagħhom, u cioe` li għamlu diversi benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha togħla l-kera stante li tali benefikati fl-aħħar mill-aħħar, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimati tal-fond in kwistjoni.

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 ħames mitt ewro (€4,500) 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 llum qiegħda tingħata sentenza finali;

2. Jilqa' in parte t-tieni talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna li ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond numru 41, Flat 4, Triq San Franġisk, il-Furjana għandha tiġi riveduta u awmentata għall-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati sabiex jħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha ta' manutenzjoni ordinarja kemm esterna kif ukoll interna fuq l-inkwilini, stante li għandha tapplika l-Liġi;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

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