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

Illum 25ta' Marzu 2025

Rikors Numru 145/2023

Mary Ann Lanzon (K.I. 555155M), Joanna De Cesare (K.I. 412357M), Paul Busuttil (K.I. 695058M), Roberta Pecci Busuttil (K.I. 809060M), Clarissa Pace (K.I. 521963M) u Joseph Busuttil (K.I. 90968M)

Vs

Paul Cuschieri (K.I. 65470M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Ann Lanzon et** fis-17 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 76, Main Street, St Julians;

*2. Illi dan il-fond kien mikri lil Omm l-intimat, **Mary Cuschieri**, bhala residenza taghha versu l-kera ta' mitejn Euro u Euro, tmienja u tletin centezmu **(€201.38)** fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem fl-1 ta' Marzu Gunju, Settembru u Dicembru ta' kull sena.*

3. Illi l-imsemmija Mary Cuschieri giet nieqsa fl-20 ta' Dicembru 2022 u ghalhekk skond il-ligi llum il-gurnata l-kirja spiccat.

4. Illi permezz ta' Cedola hawn annessa bhala Dokument A, jidher li l-intimat

Paul Cuschieri (bin Mary Cuschieri) qed jallega li dejjem baqa' jghix ma ommhu u ghalhekk ghandhu dritt izomm il-pussess tal-kirja;

5. Illi b'effett ta' l-emendi li sar bl-Att XXIV tas-sena 2021 (senjatament fid-definizzjoni ta' "Kerrej"), l-istess intimat Paul Cuschieri ma jistax jitqies u ma jikkwalifikax bhala kerrej;

6. Illi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Art 2 kif emmendata, f'kaz li l-istess Paul Cuschieri juri li kien joqogħd fid-dar ta' abitazzjoni għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtha għandhu dritt ikomplu jokkupa d-dar ta'abitazzjoni għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej, u dan purche' l-kera li tithallas "ghandhu jkun daqs l-ogħla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej."

7. Illi ghalhekk kemm il-darba Paul Cuschieri juri li filfatt ghandhu dritt jibqa' fil-fond ghal xi zmien wara 'l mewt t'ommu dan ghandhu jhallas kera fl-oghla ammont ta' kera li seta' kien pagabbli mill-kerrej;

8. Illi l-istess Art 2 tkompli tipprovdi li "sid il-kera jista' jippreżenta rikors skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A", u cioe ghar-revizjoni tal-kera skond il-ligi li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur tal-fond.

9. Illi ghalhekk filwaqt li l-istess Paul Cuschieri ghandhu jgib prova li kien jirrisjedi fil-fond skond il-ligi sabiex ikun jibqa' jokkupa dan il-fond, l-istess kera tigi awmentata u jkun hemm test tal-mezzi ta' Paul Cuschieri skond il-ligi.

10. Illi f'kaz li jkollhu dritt jibqa jokkupa l-fond dan il-Bord ghandhu jaghti ordni lill-intimat jaghmel ix-xogholijiet u tiswijiet kollha ta' natura ordinarja u straordinarja minhabba n-nuqqas ta' manutenzjoni fil-fond tul dawn l-ahhar snin.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu, salv dawk il-provvedimenti li jidhrilu xierqa u opportuni;

1. Tiddikjara li l-intimat ma jikkwalifikawx fit-tifsira ta' kerrej ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tordna lill-intimat igib prova sufficjenti li filfatt kien jirrisjedi fid-dar (76, Main Street, St Julians) għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u li baqa' jgħix mal-kerrej sad-data ta' mewtha u fin-nuqqas tordna lill-intimat jizgombra mill-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord;

3. F'kaz li l-intimat igib prova sufficjenti tad-dritt li jibqa' fil-fond għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-kerrej (ommhu):

a. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej skond il-ligi u r-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u> (Avviz Legali 463 tal-2011 kif emendat minn zmien ghal zmien; SL 16.11)
b. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ***ma jissodisfax il-kriterji*** *tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi jikkundanna lill-intimat jivvaka l-fond fi zmien qasir li jigi prefiss minn dan il-Bord u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond sakemm irodd il-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lir-rikorrenti;*
c. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja (i) jirrivedi u jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas skond il-ligi fl-oghla ammont permissibbli; u (ii) jistabbilixxi dawk kundizzjonijiet ġodda inkluz taghti direzzjonijiet dwar il-manteniment tal-fond;
d. Jekk ikun il-kaz, jordna lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond fi zmien hames snin mid-data tal-mewt t'ommhu

4. Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa u opportuni nkluzi dawk necessarji ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 skond il-kaz.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 2023, 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 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-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 ta' **Paul Cuschieri** ppreżentata fl-10 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Preliminarjament in ne bis in idem in kwantu diga' hemm pendenti bejn l-istess partijeit kawza fuq l-istess mertu u bl-istess talbiet fl-ismijiet Mary Ann

Lanzon et vs Mary Cuschieri et Rikors Nru 907/2022 JG, differita ghall-10 ta' Gunju 2024.

2. Kwantu ghat-tieni u t-tielet talbiet attrici, l-eccepjent jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex ikompli jokkupa d-dar mertu tal-kawza ghal zmien hames (5) snin mid-data tal-mewt ta' ommu Mary Cuschieri, fit-termini tal-Kap. 69, billi l-istess Mary Cuschieri kienet inkwilina ta' dan il-fond.

3. In kwantu t-tieni talba hija diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjenti minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda billi l-eccepjent jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li ommu kienet tgawdi fuq dan il-fond.

4. L-eccepjent ghandu 54 sena, huwa guvni minghajr ulied u m'ghandux mezzi jew assi proprji biex ikollu residenza alternattiva.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra dak verbalizzat fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024 fejn id-difensur tal-intimata iddikjarat li r-rikors Nru. 907/22 kien ġie ċedut u li għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat hija sorvolata ;

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fl-1 ta' Ottubru 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 prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti kienu jikru l-fond numru 76, Main Street, San Ġiljan lil omm l-intimat u li wara li ġiet nieqsa fl-2022, kompla jokkupa l-fond l-istess intimat.

Illi permezz tal-ewwel talba, r-rikorrenti qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-intimat ma jikkwalifikax bhala inkwilin.

Illi l-Bord eżamina l-affidavit tal-intimat li minnu jirriżulta illi għamel żmien twil jgħix ma' ommu u missieru sakemm dawn ġew nieqsa u kompla jgħix fil-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' ommu fis-sena 2022. Illi dak affermat mill-intimat ma ġie bl-ebda mod kontradett. Għaldaqstant, il-Bord huwa tal-fehma illi japplika l-*proviso* tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant l-intimat għandu dritt jibqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni ladarba għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 kien joqgħod fil-fond in kwistjoni u baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu sad-data tal-mewt tagħhom. Id-dritt tal-intimat li jokkupa l-fond in kwistjoni bħala dar ta' abitazzjoni huwa għal ħames (5) snin mid-data tal-mewt ta' ommu, u ċioe' sal-20 ta' Diċembru 2027.

Illi stabbilit li l-intimat għandu dritt ikompli jokkupa l-fond in kwistjoni bħala dar ta' abitazzjoni, il-Bord irid issa jistabilixxi l-kumpens li għandu jiġi mħallas lir-rikorrenti da parti tal-intimat, liema kumpens jinħadem abbażi tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi pero` qabel il-Bord jidħol f'din il-kwistjoni, jinnota li l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi man-Nota ppreżentata fis-7 ta' Marzu 2025, fosthom sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) datata 24 ta' Gunju 2024 fl-ismijiet ***Mary Ann Lanzon et vs Avukat Ġenerali et,*** fejn dik il-Qorti eżaminat ukoll it-titolu li għandhom ir-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni.

Illi għalhekk, sorvolata l-kwistjoni tat-titolu tar-rikorrenti, il-Bord se jdur issa biex jeżamina jekk l-intimat jissodisfax jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat ipproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tlieta u ħamsin (53) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandu jkun l-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond *de quo.*

---

[1] 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.

[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 l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' miljun u tliet mitt elf ewro (€1,300,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kumpens 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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux impjieg u għandu mezzi finanzjarji limitati ħafna. 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 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-okkupant 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 filwaqt li l-Bord huwa konxju dwar il-mezzi finanzjarji limitati tal-intimat, jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Marthese Mifsud et vs Lawrence Abela et*** deċiża fit-3 ta' Lulju 2024 fejn ġie rilevat is-segwenti, u cioe`:

18. Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern

[3] 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.

jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in

kwistjoni togħla b'1.5% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant, il-kirja awmentata għandha tkun ta' dsatax-il elf u ħames mitt ewro (€19,500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat ma jikkwalifikax fit-tifsira ta' kerrej ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta iżda jikkwalifika bħala okkupant ai termini tal-istess Artikolu;

2. Jiċħad it-tieni talba fejn intalab l-iżgumbrament tal-intimat u jiddikjara li l-intimat ġab prova suffiċjenti li kien jirrisjedi fil-fond 76, Main Street, San Ġiljan għal erba' (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008 u baqa' jgħix mal-kerrej rikonoxxut sad-data tal-mewt tagħha;

3. Jilqa' t-talba mmarkata bħala 3 (a) u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

4. Jiċħad it-talba mmarkata bħala 3 (b) u dana peress li ġie stabbilit li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. Jilqa' parzjalment it-talba mmarkata bħala 3 (c) u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jiddikjara li il-kera tal-fond numru 76, Main Street, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ta' dsatax-il elf u ħames mitt ewro (€19,500) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħadha fil-kumplament stante li dak mitlub huma obbligazzjonijet *ex lege*;

6. Jilqa' it-talba mmarkata bħala 3 (d) u jordna lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond fi żmien ħames snin mid-data tal-mewt ta' ommu u cioe` sal-20 ta' Diċembru 2027;

7. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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