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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 353/2024

Olaph Terribile (K.I. 838655M)
Ottilia Teribile (K.I. 709158M)

Vs

Mario Chetcuti (K.I. 608253M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Olaph Terribile u Ottilia Terribile** fit-2 ta' Awwissu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma proprjetaji ta' terran 147, Spiteri Freemond Street, Qormi, liem proprjeta giet ghandhom permezz ta' eredita ta' ommhom Carmen Terribile u dan permezz ta' testment data 5 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dr Gerald Spiteri Maempel. Illi dan kollu jirriżulta mit-testment hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

Di fatti s-Sinjura Carmen Terribile (Omm ir-rikorrenti) kienet akkwsitat dan il-fond mill-eredita' ta' ommha u cioe Helen Ciappara li giet nieqsa fil-21 ta' Mejju 1989 u permezz ta' erba' testmenti, wiehed fl-atti tan-Nutar Dr Eduardo Callejja Schembri tal-5 ta' Mejju 1951 u l-ohrajn fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino ta' 7 ta' Frar 1973, 3 ta' Mejju 1973 u 6 ta' Settembru 1973, innominat b'eredi tagħha universali fi kwoti ugwali lit-tlett uliedha Dennis sive Dionysius, Giorgina mart George Terribile u Carmen mart Eliseo Terribile ahwa Ciappara.

Illi bis-sahha ta' kuntratt datat 8 ta' Jannar 1961, Giuseppe Ciappara ghan-nom ta' martu Helen Ciappara kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-cens temporanju l-fond 147, Spiteri Freemond Street, Qormi lll-Giovanni Camilleri, ghal terminu ta' sbatax (17)-il sena dekorabbli mid-data tal-kuntratt. (Kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok B).

Sussegwentament l-istess Giovanni Camilleri kien assenja u ttrasferixxa nhar it-28 ta' Dicembru 1963 l-istess sub-enfitewsi temporaju tal-fond 147, Spiteri Freemond Street, Qormi lill-Nazzareno Chetcuti ghall-sbatax-il sena li bdew jiddekorru nhar it-8 ta' Jannar 1961. (Kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok C). Nazzareno Chetcuti kien ghada ghall-hajja ta' dejjem u baqa' jokkupa l-fond lis-Sur Mario Chetcuti li jigi iben Nazzareno Chetcuti.

Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-aspettativa li l-fond ikun ritronat lir-rikorrenti jew l-awturi taghhom u li jaghmlu uzu mill-proprjeta' taghhom, tbiddlet radikalment u l-intimat gie moghti dritt li jibqa' jghix fil-fond. Illi l-awturi ta' rikorrenti ma kellhomx triq ohra hlief li jacettaw l-applikazzjoni ta' din il-ligi u cioe li l-enfitewsi temporanja tigi konvertita ghal wahda ta' kirja u dan b'kera fissa skont il-ligi u li tigi riveduta kull hmistax (15)-il sena skont il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi bl-Att sureferit, ir-rikorrenti u/jew l-awturi taghom gew imcahhda mit-tgwadija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan minkejja li l-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn il-partijiet saret qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979. Fil-fatt l-unika awment possibbli kien li jithallas iz-zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perjodu emfitewtiku temporanju;

Illi r-rikorrenti qeghdin jircievu hlas ta' kera fl-ammont ta'€176 kull sitt (6) xhur.

Illi dan l-ammont ta' kera huwa ferm inqas minn dak tas-suq privat lokali u dan minkejja illi r-rikorrenti ghandhom jedd illi jircievu kera xierqa, gusta u in linja ma' dak tas-suq lokali. Illi dan kollu jwassal ghal nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huma ntitolati r-rikorrenti;

Illi din il-kawza qed issir minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni ta' natura kostituzzjonali ghal kull lezjoni ta' dritt fundamentali tal-bniedem spettanti lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord ma ghandux:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Chetcuti huwa l-inkwilini tal-fond numru 147 Spiteri Freemond Street, Qormi, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kien originarjament koncess ghal sbatax-il sena taht titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'effett mit-8 ta' Jannar 1961.

2. Jordna li jitewettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Chetcuti li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kirjiet tat-Test tal-Mezzi mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolament li jistghu minn zmien ghal zmien jisosstitwuhom, liem test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Chetcuti bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2023 u fuq il-kapital tal-inkwilini Chetcuti fil-31 ta' Dicembru tal-istess sena cioe 2023.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi fl-eventwalita' li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond/ijiet originarjament 147. Freemond Street Qormi, mill-1 ta' Jannar 2024 u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u,

4. Alternattivament ghat-talba precedenti, jiddikjara u jiddeciedi li fin-nuqqas, jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-intimat jigi permess zmien ta' sentejn (2) sabiex jizgombra il-fond, oltre li jigi ordnat ihallsu kumpens pagabbli lir-rikorrent ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi stabbilit u likwidat mill-Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-20 ta'Awwissu, 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 ta` **Mario Chetcuti** ppreżentata fit-18 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

a. Illi ***preliminarjament****, m'ghandu jkun hemm ebda* ***awment*** *fil-hlas tal-kera lanqas pendente lite.*

b. Illi l-eccipjent, qed jokkupa il-fond meritu ta' din it-tilwima bhala ***residenza normali tieghu*** *w allura dan ifisser li hu:*

1. ***jissodisfa it-test tal-mezzi;***
2. *tant li* ***jgawdi*** *d-dritt li jibqa' jiddetjeni l-fond inkwistjoni;*
3. *b'titolu ta' kera sal-****mewt*** *tieghu.*

c. Illi l-ewwel parti sakemm wiehed jigi ghat-talbiet m'huma xejn ***hlief*** *deskrizzjoni kif r-rikorrenti illum huma propretarji tal-fond de quo. Illi din tikkontrasta mal-pozizzjoni tal-esponent li* ***ilu jokupa*** *l-fond mis-seklu l-iehor! Allura dan ifisser li r-rikorrenti kienu jafu sew li qed jakkwistaw fond li hu* ***mikri*** *w li kien u ghadu fond*

***residenzjali** w li qatt ma kien hemm xkiel. Illi din apparti, l-istess rikorrenti anki irrikonoxxu l-istess intimat b'ricevuti bhala inkwilin liema prova w realta ma tistax tigi **injorata** w **titqajjem** f'xi forma ta' skuza bhalma qed jigri fil-kaz odjern.*

d. Illi inoltre u minghajr pregudizzju, l-eccipjent ghandu:

1. *titolu validu ta' kera skond il-ligi;*
2. *liema ligi/titolu ghadha **invigore**;*
3. ***sallum il-gurnata.***

***e.** Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis **ic-cirkostanzi** kollha relatati mal-intimat inkluz il-mezzi w **l-eta** tal-intimat li hi **persuna anzjana** kif ukoll pensjonant.*

*f. Illi **minghajr pregudizzju** ghas-suespost, f'kaz li jigi kunsidrat kwalunkwe awment din il-kera ghandha tigi kunsidrata w stabbilita mill-Bord b'mod **gradwali** w ghandha tkun inqas mill-massimu stabbilit fil-ligi ta' **2%** dan meta wiehed iqis:*

- *ic-cirkostanzi tal-esponent;*
- *li hi ghal kollox vulnerabbli tenut kont tac-cirkostanzi specjali w finanzjarji ta' l-istess eccepjent;*
- *l-benefikati u miljoramenti li saru mill-istess eccepjent, dejjem ghas-spejjez tieghu;*
- *il-fond kien u ghadu mizmum[1] kif suppost.*

*g. Illi zgur ma hemm **<u>ebda gustifikazzjoni</u>** ghat-talba biex l-intimat **<u>jivvaka</u>** l-fond.*

*Illi din hi ghal kollox **vessatorju** u **m'hux gustifikat** w li ser jigi ippruvat fil-mor tal-kaz. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent dejjem **osserva skrupolozament** il-ligijiet vigenti u dejjem **hallas** l-kera mitluba u ghalhekk ma hemm ebda raguni ghalfejn jigi penalizzat in extremis li m'hux applikabbli ghall-kaz odjern liema talba ser isservi lill-eccipjent fi problem akbar ta' natura finanzjarja. La eccepjent ottempera ruhhu mal-ligijiet vigenti, ma jistax tigi attribwita ebda htija jew nuqqas da parti tieghu.*

h. Illi l-intimat m'ghandu jehel ebda spejjez ta' dawn il-proceduri peress li kif diga inghad hu dejjem ottempera ruhhu mal-ligijiet vigenti tal-pajjiz.

[1] Bhalma jafu l-istess rikorrenti w/jew min qed imexxihom.

*i. **Salv**. eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fid-19 ta' Diċembru, 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 147, Spiteri Freemond Street, Ħal Qormi lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet 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 man-Nota ppreżentata minnhom fit-22 ta' April 2025;

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa 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.

Il-Bord jinnota illi filwaqt li ma ġiex esebit ċertifikat tat-twelid tal-intimat, il-Bord seta' jara min-numru tal-Karta tal-Identita' tal-istess intimat illi fis-sena li infetħet il-kawża l-intimat kellu wieħed u sebgħin (71) sena.

<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).[2]

---

[2] 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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> 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.[3]

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 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' tmenin elf ewro (€80,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, jgħix bil-pensjoni 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 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-

---

[3] 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.

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.[4]

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-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol.17-18 tal-proċess. 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]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimat eċċepixxa illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi huwa għamel fil-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 kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda 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-inkwilin 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' elf u sitt mitt ewro (€1,600) fis-sena.

---

[4] 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.

[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.*

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2024. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[8]

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 u jiddeċiedi illi l-intimat Mario Chetcuti (K.I.608253M) huwa l-inkwilin tal-fond numru 147, Spiteri Freemond Street, Ħal Qormi, ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kien oriġinarjament konċess għal sbatax-il sena taħt titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'effett mit-8 ta' Jannar 1961;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat Mario Chetcuti (K.I.608253M) jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru 147, Spiteri Freemond Street, Ħal Qormi qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elf u sitt mitt ewro (€1,600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna u jikkundanna lill-intimat Mario Chetcuti (K.I.608253M) jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;
4. 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

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.