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

Illum 17 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 200/2023

Anthony Farrugia Co. Ltd (C 12043)

Vs

Victor Borg (K.I. 118565M)
L-Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Anthony Farrugia Co Ltd (C 12043)** fl-14 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti Anthony Farrugia Co. Limited, socjeta registrata Malta bin-numru (C 12043) bl-indirizz ta' 45, 'Cornucopia' Birguma Rd, San Pawl tat-Targa hija s-sid tal-fond 31 Cameron Street Gzira liema fond originarjament kienet dar wahda u nqasmet f'zewg apartamenti;

2. Illi is-socjeta' Anthony Farrugia Co. Limited akkwistat dan il-fond mis-socjeta Paolo Bonnici Limited (C 4186) – precedentement Paolo Bonnici & Co - permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u trasferriment ta' ismha datat 9 ta' Lulju 2019, fl-atti tan-Nutar Dottor Patricia Hall (anness u mmarkat Dok 'A');

3. Illi s-socjeta' Paolo Bonnici & Co. kienet akkwistat l-imsemmi fond u cioe 31 Triq Sir Charles Cameron Gzira minghand l-ahwa Bonnici - Joseph, Paul, Edgar u Oscar Bonnici - permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Lulju 1977 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona (anness

u mmarkat Dok 'B') u dan wara li, kif inhu dikjarat fl-istess kuntratt tas-7 ta' Lulju 1977 Dok 'B' l-istess ahwa Bonnici kienu akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' Att t'Assenjazzjoni datat 8 ta' Lulju 1977 fl-atti tal-istess Nutar John Micallef Trigona;

4. Illi l-imsemmi fond in kwistjoni kien soggett ghac-cens originali annwu u perpetwu ta' LM5.00 (hames liri maltin) u nofs dan ic-cens cioe sitt Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€6.29), kien gie mifdi mis-socjeta Paolo Bonnici Limited, permezz ta' Cedola bin-numru 99/2010 datata 28 ta' Jannar 2010 (anness u mmarkat Dok 'C');

5. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 6 ta' Awissu 1985 (hawn anness u mmarkat Dok 'D') fuq is-surefferit fond gie impost, fuq l-okkupant certu Anthony Fenech (K.I. 25727M), subenfitewsi temporanju ta' LM66.00 ghall-perjodu ta' 21 sena

6. Illi sussegwentement, l-istess subenfitewsi temporanju ta' circa 19 il-sena, gie akkwistat minn l-intimat Victor Borg, permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani (anness u mmarkat Dok 'E');

7. Illi sa dan it-tant il-fond kien gie rekwisizjonat (referenza RO 23845 anness u mmarkat Dok 'F') u sussegwentement derekwisizjonat

8. Illi wara 19 il-sena u cioe l-iskadenza tas-subenfitewsu temporanju, l-intimat Victor Borg baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera u beda jhallas bhala kera s-somma ta' mija tlieta u hamsin ewro u erbgha u sebghin centezmu (€153.57) fis-sena;

9. Illi ghas-snin 2007, 2008, 2009, 2010 il-kera anwali ta' (€153.57) giet depozitata l-Qorti permezz ta' Cedoli (numri 1091/08, 2379/10, 1216/12) annessi u mmarkati Dok 'G' , 'H', u 'I'); u wara l-istess kera bdiet tintbaghat lis-sidien dak iz-zmien Paolo Bonnici Ltd;

10. Illi, ghalkemm suppost din il-kera kellha tigi awmentata kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja, l-intimat baqa' jhallas sallum a tenur tal-ligi din il-kera mizera ta' €153.07 u dan meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att tal-2009;

11. illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021,- L-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati - l-intimat Victor Borg huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar tal-abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira skond il-ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

12. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerreja bejn 1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020;

13. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghtihom zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghadalqstant jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:- 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgbu salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Victor Borg (K.I. 118565M) huwa l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 31 Triq Sir Charles Cameron Gzira GZR 106 u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanz li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat jkompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimat Victor Borg (K.I. 118565M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissosstitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1- ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2020, u liema test ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia. ghar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz;

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi ai termini tal-Att tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. Tordna u tikkundanna lill-intimat Victor Borg (K. 118565M) jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

5. Tordna f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni u cioe 31 Triq Sir Charles Cameron Gzira GZR 106, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar minn sentejn;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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.

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' **Victor Borg** ippreżentata fl-10 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1 *Illi preliminarjament ghandu jigi nnotat illi l-ebda prova ma ingiebet a kongizjoni ta' dan il-bord fejn jigi stabilit it-titolu ta' l-atturi*

2 *Illi l-fond li jgib in-numru ufficjali ta' 31, fi Triq Sir Charles Cameron li tinsab gewwa l-Gzira ilu r-residenza tal-konvenut mill-1986.*

3 *Di piu il-konvenuti dejjem aderixxew ruhhom mal-kirja in kwistjoni*

4 *Illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda residenza jew propjeta ohra taht l-ebda titolu iehor.*

5 *Illi l-unika dhul tal-konvenut huwa l-pagamenti li jinghataw lil mara permezz ta' impjieg.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u ta' martu Patricia Borg ippreżentata fl-14 ta' Marzu 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Victor Borg mogħtija nhar l-10 ta' April 2025;[1]

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 s-soċjeta' rikorrenti tikri l-fond numru 31, Triq Sir Charles Cameron, Gżira lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li s-soċjeta' rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Inoltre permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa li ebda prova ma ngiebet a konjizzjoni ta' dan il-Bord fejn jiġi stabbilit it-titolu tas-soċjeta' rikorrenti. Illi fil-fehma tal-Bord il-prova tat-titolu ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu kif ukoll ta' martu Patricia Borg.
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 tmienja u ħamsin (58) sena.

[1] A fol. 66-67

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) 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.

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 l-intimat esebixxa kopja ta' ċertifikat ta' reġistrazzjoni tad-diżabilita` tiegħu (**Dok.D**).Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin jkollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimat ma jaqbiżx l-ammonti msemmija iktar 'il fuq. Għaldaqstant il-Bord se jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimat

[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.

[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.

jikkwalifikax jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tiegħu.

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 Teknići 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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, huwa jiddependi fuq il-mezzi finanzjarji ta' martu liema mezzi huma limitati ħafna. Min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta' tagħha.

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-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]

---

[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.

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**[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-Liġijiet 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-inkwilin u l-interessi tas-sid, 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 tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li s-soċjeta' rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord

---

[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.*

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 tas-soċjeta' rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Victor Borg (K.I. 118565M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 31, Triq Sir Charles Cameron, Gżira u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa intitolat jkompli jokkupa l-fond in kwistjoni;

2. Jilqa' parzjalment it-tieni talba fis-sens illli wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 31, Triq Sir Charles Cameron, Gżira qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Victor Borg (K.I. 118565M) jibda jħallas lis-soċjeta' rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

6. 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