BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Marcus Scicluna Marshall

Romina Scicluna Marshall

vs

Nicolette Zammit Lupi

Rikors Numru: 725/2022JM

Illum 6 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall ippreżentat fis-6 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 4

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 94, High Street, Sliema, li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €37.26 u dan in segwitu ta' kuntratt ta' kera ma' John Zammit Lupi, illum mejjet, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.
2. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €206.82 fis-sena mingħand l-inkwilina intimata.
3. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena l-inkwilina intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
4. Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera.
5. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma gie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' kera miftiehem bejn l-antekawza tar-rikorrenti u r-raġel tal-inkwilina intimata.
6. Illi fid-dawl ta' dak appena premess, ir-rikorrenti b'rikorsipprezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet *'Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat ta' L-Istat et'* talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-

Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom fejn taw lill-inkwilina intimata d-dritt li tibqa' tghix permanentement fil-fond in kwistjoni, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom.

7. Illi nel frattemp, u bla preġudizzju għall-kawza kostituzzjonali msemmija hawn fuq, ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (wara l-emendi li ġew fis-seħħ bis-saħħa tal-Att Nru. XXIV tal-2021), għandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li l-imsemmija emendi tal-Att XXIV tal-2021 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u strettament mingħajr preġudizzju għall-proċeduri fuq referiti, pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).
8. Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata, skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilina intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru, 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina intimata fil-31 ta' Diċembru, 2021.

9. Illi jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni li tippermetti lill-inkwilina intimata żmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, b'żieda xierqa għal dan il-perjodu, li dan l-Onorabbli Bord jogħgbu jimponi.

GHALDAQSTANT, TGHID L-INTIMATA, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NEĊESSARJA U OPPORTUNA, U GĦAR-RAĠUNIJIET PREMESSI, GĦALIEX DAN L-ONORABBLI BORD M'GHANDUX:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 94, High Street, Sliema li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €37.26 u dan in segwitu ta' kuntratt ta' kera mar-raġel tal-intimata, John Zammit Lupi;

(ii) Jordna li jitwettaq dan it-test tal-mezzi tal-inkwilina 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-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilina intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina intimata fil-31 ta' Diċembru, 2021;

(iii) F'kaz illi l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-inkwilina intimata mill-fond 94, High Street, Sliema, fi żmien

qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

(iv) F'kaz illi l-inkwilina intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att Nru. XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq referita, għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi pprezentata.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata Nicolette Zammit Lupi ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha eċipiet:

1. Illi l-esponenti tikri l-fond in kwistjoni ossia **94, High Street, Tas-Sliema**, u ghandha titolu validu u veljanti ai termini tal-Ligi bil-kera ta' €37.26c u issa thallas kera ai termini tal-Att X tal-2009.

[2] Fol. 8-9

2. Illi llum hija ghandha tmenin (80) sena stante li twieldet fit-8 ta' Lulju 1942, m'ghandha l'ebda proprjeta` immobbiljari ohra fejn hi tista' tmur tghix.
3. Illi din hija r-residenza taghha u hekk ilha ghal dawn l-ahhar 55 sena.
4. Illi d-depoziti u investimenti li hija ghandha huma tenwi.
5. Illi hija definittivament taqa' taht it-test tal-mezzi.
6. Illi l-unika introjtu li ghandha huwa pensjoni tenwa.
7. Illi huwa dritt fundamentali taghha wkoll li tibqa' tghix l-ahhar snin ta' hajjitha fid-dar in kwistjoni, u m'ghandhiex hija tigi zgumbrata mill-istess dar.
8. Illi kwalsiasi kumpens u/jew kera pagabbli jekk talvolta huwa dovut ghandu jigi kkalkulat wara li jittiehdu in kunsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz, inkluz ghalhekk mhux biss il-mezzi tal-eccipjenti illi huma limitati ferm, izda anke l-mezzi tar-rikorrenti meta kkumparati ma' dawk tal-eccipjenti. Filwaqt illi wiehed jifhem illi r-rikorrenti ghandu drittijiet civili bhal haddiehor, certament ma jistax titpogga fl-istess keffa ta' individwi ordinarji u ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-fatt illi huwa mhux fil-bzonn u mhux dipendenti fuq kirjiet bhal dik odjerna.
9. Illi inoltre ghandu jigi meqjus il-fatt illi l-intimat dejjem hadet hsieb u ammeljoraw il-fond bil-bosta stante illi hija ghamlet diversi benefikati fih, u dan kollu a spejjez unikament taghha, il-valur ta' liema benefikati u miglioramenti ghandu jitnaqqas mill-prezz illi

jigi vvalutat il-fond, ghax jekk dan ma jsirx hija ser tkun qed thallas kera fuq il-benefikati li ghamlet hija stess minn butha a beneficcju tas-sid.

10. Illi l-intimata dejjem ottemprat ruhha mal-Ligi u dejjem hallset il-kera u b'hekk m'ghandha tbati l-ebda spejjez.
11. Salv eccezzjonijiet ohra u bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll 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 għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

[3] Fol. 14

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni 94, High Street, Sliema huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €206.82c fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 82 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u il-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Nicolette Zammit Lupi għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Periti Mario Cassar u Duncan Mifsud, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €615,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €12,300 fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata.

Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[4] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif ġej :

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija

[4] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

(3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'*.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[5], il-Qorti kienet qiegħda wkoll tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni

[5] 26 ta' Mejju 2021

sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[6] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:

[6] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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 Rik. Kost. 137/20/1 13 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]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[8] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 1.5% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal disat'elef, mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€9225) fis-sena, pagabbli nkwantu

---

[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 lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

[8] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess

għal elfejn, tlett mija u sitt Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2306.25) kull tlett xhur bil-quddiem.

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[9]**,** fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u r-raba' talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Nicolette Zammit Lupi tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 94, High Street, Sliema għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' disat'elef, mitejn u hamsa u ghoxrin Euro (€9225) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elfejn, tlett mija u sitt Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€2306.25) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;

[9] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

3. U konsegwentement jilqa′ l-eċċezzjonijiet tal-intimata Nicolette Zammit Lupi safejn mhux inkompatibbli ma′ dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f′din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita′ intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur