BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Simone Wightman (ID473667M) nee' Ellul f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom ta' Christopher Ellul (ID415166M), Yvette Micallef nee' Ellul (ID293869M), Edwin Tabone detentur tal-Passaport Kanadiz Nru AD544955, Sharon Tabone detentrici tal-passaport Amerikan numru NYS476567954; Rose Mary Tabone (ID1027744M) kif ukoll Louis Tabone (ID576847M)

vs

Anthony Mario (ID408460M) u Anna (ID667961M) konjugi Galea;

Awtorita' tad-Djar

Rikors Numru: 872/2022JM

Illum 06 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Simone Wightman nee Ellul et, ippreżentat fis-07 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma koproprietarji tal-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua, illi huma akkwistaw in via ta' successjoni mill-eredita' tal-mejtin Lawrence Tabone u martu Angiolina nee' Pisani, u dana kif jirrisulta mill-annessi dikjarzzjoni kawza mortis mmarkati Dok A u Dok B, u datati 23 ta' Gunju 1976 u 23 ta' Mejju 1997 rispettivament.
2. Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-21 ta' Jannar 1985 ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (Dok C) Angiolina Tabone flimkien ma wlied il-mejjet zewgha kienu taw b'koncessjoni emfitwetika temporanja lill-Victor Camilleri ghal zmien 21 sena mill-24 ta' Settembru 1984, il-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm95 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.
3. Illi b'kuntratt ta' cessjoni datat is-7 ta' Novembru 1986, ppubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (Dok D), l-istess Victor Camilleri ttrasferixxa l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-21 sena li bdew jiddekorru mill-24 ta' Settembru 1984, lill-intimat Anthony Mario Galea.
4. Illi fl-24 ta' Settembru 2005 din il-koncessjoni emfitewtika skadiet u l-intimati baqghu jghixu gewwa l-istess fond bis-sahha tad-dritt moghti a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

---

[1] Fol. 1 sa 3

Ghalhekk, sussegwentement, u cioe', fil-21 ta' Dicembru 2005, l-antekawza tar-rikorrenti ffirmaw skrittura privata redatta minn Nutar Dottor Maurice Gambin, fejn inter alia, l-kera dovuta giet riveduta ghas-somma ta' Lm190 fis-sena, ai termini tal-istess ligi fuq citata (Dok E).

5. Illi kif fuq inghad, il-kera illi l-inimati qeghdin jhallsu jammonta ghas-somma ta' €442.59 fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak illi qieghed jithallas kif provdut fl-imsemmi kuntratt kif ukoll ai termini ta' dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew ftit mibdula bis-sahha tal-Att X tal-2009.
6. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u cioe', l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali kontrollati, ir-rikorrenti huma ntitolati jippromuovu proceduri quddiem dan il-Bord sabiex tintalab revizjoni tal-kera ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond dar residenzjali, fuq is-suq miftuh, fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi ppresentat ir-rikors u sabiex jigu stabiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
7. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-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 (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun

ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha nkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolament 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

8. Illi fejn l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-intimati zmien ta' sentejn sabiex il-fond dar residenzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lis-sid il-kera ghall-okkupazzjoni ta' dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu ghandu jigi determinat mill-Bord, skond il-kaz.

Ghaldaqstant, u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna r-rikorrenti jitolbu illi Dana l-Onorabbli Bord ghandu:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Galea ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahrug mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha nkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru

tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolament 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz;

2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur tal-istess fond liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz;
3. Jordna u jikkundanna lill-intimati konjugi Galea jhallsu din il-kera hekk awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;
4. Jordna, f'kaz li l-intimati Galea ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond de quo, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord li ma jkunx aktar minn sentejn ai termini tal-ligi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

Dawn il-proceduri qed jigu ntavolati minghajr pregudizzju ghal-kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti.

Ra li l-intimati Anthony Mario et debitament notifikati pprezentaw risposta fid-29 ta' Dicembru 2022 fejn ecepew;

1. Illi l-esponenti jiddikjaraw u bil-gurament taghhom jikkonfermaw illi huma jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-Mezzi taghhom stabbiliti permezz tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11;
2. Illi l-esponenti jiddikjaraw illi huma ilhom jghixu fil-fond residenzjali dak indikat fit-talba promotura u cioe fil-fond 123, Sant Anna, Triq l-Oratorju,Bormla;
3. Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika taghhom u huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccawx fit-triq;
4. Illi huma m'ghandhomx u qatt ma kellhom propjeta' immobbli ohra.
5. Illi huma qedghin jipprezentaw ic-certifikat tat-twelid taghhom (annessi bhala dok.A u dokB rispettivament);
6. Illi huma jiddikjaraw illi d-dhul taghhom ghall-perjodu rilevanti jirrizulta mir-rendikont tal-kontijiet tal-bank dan hekk kif l-unika dhul taghhom huwa l-pensjoni tas-sigurta' socjali, li jidhlu direttament fil-kont tal-bank (annessa bhala dok.D); illi qed jigi anness ukoll ir-rendikont tat-taxxa bejn l-2017-2022 (annessi bhala dok C);
7. L-esponenti jiddikjaraw u bil-gurament jikkonfermaw illi b'referenza ghall-kapital u d-dhul taghhom u matul il-hames snin precedenti u cioe' bejn 2017-2022: Qedghin jigu hawn annessi statements tal-accounts li hemm fuq isem l-esponenti u l-esponenti

jikkonfermaw dawn id-dokumenti li jinkludu l-bank statements (annessa bhala dokD).

8. Illi huma m'ghandhomx flus kontanti ghajr ammonti zghar li jingibdu mill-pensjoni ghall-ghixien ta' kuljum;
9. Illi l-esponenti jiddikjaraw li huma m'ghandhomx stocks, bonds, shares u/jew investimenti.
10. Illi l-esponenti qed jiddikjaraw li m'ghandom l-ebda flus depozitati l-Qorti fuq isimhom jew f'isem terzi li mhumiex relatati mall-kawza odjerna;
11. Illi l-esponenti qedghin jiddikjaraw li dokumenti pprezentati huma awtentici.

Ra r-risposta tal-**Awtorita tad-Djar (**bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tghaha wiegbet:

Illi l-atturi irridu 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-defenuti 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 irrid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa 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 lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni 123, Triq l-Oratorju, Cospicua huwa proprjeta' tar-rikorrent.

Jirriżulta wkoll li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €442.59 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati għandhom 64 sena w 63 sena rispettivament.

Bħala dħul jirriżulta li huma perċepiti minn pagi tal-impjieg taghhom.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. u l-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-intimati Anthony Mario Galea u Anna Galea għandhom mezzi limitati u jissodisfaw 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 Allistair Avallone u Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €395,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €7900 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**[2] 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

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

erbgħa fil-mija (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**[3], 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 sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa

[3] 26 ta' Mejju 2021

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[4] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti 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-

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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)[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandomx jitkeċċew 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-intimati huma qrib il-penzjoni; (ii) id-dħul u l-kapital tagħhom 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[6] ; (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 1.8 % tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal sebat'elef mija u ghaxar ewro Euro (€7110) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf disa' mija u seba' u ghoxrin Euro u hamsin Centezmu (€1927.50) kull tlett xhur bil-quddiem.

---

[5] 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.

[6] 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

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**[7]**,** 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-intimati billi :

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Anthony Mario u Anna Galea jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont sebat'elef mija u ghaxar ewro Euro (€7110) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf disa' mija u seba' u ghoxrin Euro u hamsin Centezmu (€1927.50) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati jhallsu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;

2. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti ;

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

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Anthony Mario u Anna Galea 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