BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Marco Cremona (K.I. 0907651M)

Anna Cremona armla minn Pierre

Azzopardi (K.I. 436054M)

Silvana mart Joseph Pace (K.l. 795857M)

Nadia mart Andre Zarb (K.I. 605860M)

(93, Gorg Borg Olivier Street, Rabat, Malta)

vs

Anna Grech (K.l. 403456M)

(22, Paul Ann House, Samuel Tavlor

Coleridge Street, Gzira)

Awtorità tad-Djar

(22, Pietro Floriani, Il-Furjana)

Rikors Numru: 833/2022JM

Illum 07 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Marco Cremona et, ippreżentat fit-19 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali 22 gja 29, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira, mikri lill-intimata Anna Grech bil-kera ta' €210.00c fis-sena pagabbli kull I-1 ta' Ottubru ta' kull sena, li ilu mikri lill-intimata u lill-mejjet zewgha Paul mill-1974.
2. Illi l-fond kien originarjament rekwizizzjonat pero gie derekwizizzjonat fis-26 ta' April 1976, skond "Dokument A" hawn anness.
3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat,kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.
4. Illi r-rikorrenti wirtu l-fond minghand missierhom Emanuel Vincent Cremona skond testment tal-14 ta' Marzu 1969 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.
5. Illi Emanuel Vincent Cremona miet fid-29 ta' Jannar 1987 u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja nru. 1634/87 kif jirrizulta mid-"Dokument D" hawn anness.

[1] Fol. 1 sa 3

6. Illi Lilian Cremona li kienet l-uzufruttwarja tal-fond in kwistjoni skond it-testment hawn fuq imsemmi, mietet fis-26 ta' Settembru 2001.
7. Illi l-fond kellu kera originali ta' Lm24.00c fis-sena, u bl-Att X tal-2009, il-kera oghliet ghal €185.00c fis-sena, u kompliet toghla kull tlett snin, bl-ewwel awment fl-1 ta'Jannar 2013, u llum ghandu kera ta' €210.00c fis-sena.

8. Illi l-fondi imsemmija bl-emendi tal-Att X tat-2009 illum ghandu kera ta'€210.00c fis-sena ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2019.

9. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

10. 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), mahruga 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 jkunu 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-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti wara it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

11. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tigi vakata.Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

GHALDAQSTANT, ighidu l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it test tal-mezzi ta' Anna Grech (K.I. 403456M) 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), mahruga 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 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2021, u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti wara it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-att XXIV tal-2021,il-kera tal-fond 22, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Anna Grech (K.I.403456M) thallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimata Anna Grech (K.I.403456M) ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi,l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data ta' dan ir-rikors.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra li l-intimata Anna Grech debitament notifikata pprezentat risposta fl-24 ta' Novembru 2022 fejn ecipiet;

1. Illi l-esponenti m'ghandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi ghajr il-fond in kwistjoni.
2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta' taghha li ma tippermettilhiex tiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li hija ghandha li tikkonsisti biss f'ghajnuna socjali u cioe' f'pensjoni. Ghaldaqstant hija tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiccax barra fit-triq.
3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogghbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan gieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas

tippermettilhom ihallsu l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;
6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandhom jivvakaw il-fond jew f'kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill -esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi gieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;
7. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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 pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni 22 gja 29, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

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

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €185 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 68 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 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-intimata Anna Grech 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 Marie Louise Caruana Galea u Philip Mifsud, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €230,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €4600 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

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

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 (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 :

[3] 26 ta' Mejju 2021

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 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-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-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[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

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

[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-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal erbat elef u sitt mitt Euro (€4600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf mija u hamsin Euro (€1150) 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**[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-intimata billi :

Jilqa' l-ewwel, tieni u tielet talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Anna Grech tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 22 gja 29, Paul Ann House, Samuel Taylor Coleridge Street, Gzira għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Euro (€4600) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf mija u hamsin Euro (€1150) 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 rikorrent;

Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;

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

U konsegwentement jilqa′ l-eċċezzjonijiet tal-intimata Anna Grech 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