BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Mizzi Estates Limited (C 990)

Vs

John Cini (K.I 052754M) u Mary Cini (KI 811055M)

U

L-Awtorita′ tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Rikors Numru: 926/2022JM

Illum 09 ta′April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tal-kumpanija rikorenti Mizzi Estates Limited, ippreżentat fil-25 ta′ Novembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

1. Illi l-kumpanija rikorrenti hija il-proprjetarja tal-fond maghruf bhala 147, Borg's Flats, 'Flat 1', Naxxar Road, Birkirkara' (il-"Fond"), u dan kif jirrizulta mill-att t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr

[1] Fol. 1 sa 3

Giuseppe Sammut datat 1-20 ta' Settembru 1968 (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME1') b'titolu ta' sub-utile dominium perpetwu;

2. Illi l-Fond kien originarjament akkwistat mill-antekawza tar-rikorrenti Spiridione Mizzi minghand Carmelo Borg, u dan kif jirrizulta mill-att t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut datat it-18 ta' Marzu 1954, fejn permezz ta' liema l-imsemmi Spiridione Mizzi akkwista is-subutile dominium perpetwu ta' erba' (4) flats, f'Naxxar Road, Birkirkara, u dan soggett ghal sbatax-il Lira u erbgha xelini (LM 17.4) cens u sub-cens annwu u perpetwu (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME2');
3. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk Spiridione Mizzi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut datat it-8 ta' Mejju 1970, ikkonceda lil Charles Mifsud il-Fond b'titolu ta' *utile dominium* temporanju ghall-sbatax-il (17) sena li bdew jidekorru mit-20 ta' Gunju 1970, u dan versu c-cens ta' hamsa u hamsin Lira (LM 55) fis-sena. Permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Marthese Felice datat it-23 t'Ottubru 1984, Charles Mifsud ittrasferixxa l-*utile domonium* temporanju tal-Fond ghaz-zmien li fadal lill-intimat John Cini (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME3');
4. Illi b'hekk u mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja fl-1 ta' Lulju 1987, peress illi l-intimat John Cini u martu kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-Fond, b'applikazzjoni tal-proveddimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'

Malta nghataw id-dritt illi jibgghu jirrisjedu fil-Fond b'titolu ta' kera taht l-istess kundizzjonijiet;

5. Illi minkejja l-premess, nhar id-9 ta' Novembru 1988, is-Segretarju tad-Djar llum Awtorita' tad-Djar informa lill-antekawza tar-rikorrenti Spiridione Mizzi illi l-Fond qieghed jigi rekwizizzjonat u dan in vista' tal-ordni bin-numru 45803 (kopja tal-ordni qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok ME4). Permezz, tal-komunika ta' nhar it-18 ta' Jannar 1989, ir-rikorrenti infurmaw lid-Dipartimenti tad-Djar illi l-Fond jinsab diga mikri lil John Cini u ghaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tghaddi c-cwievet tal-Fond lill-imsemmi dipartiment (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME5');
6. Illi ghal kull buon fini gieghed jigi ddikjarat illi il-Fond hawn fuq imsemmi gie derekwizizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar fit-2 t' Awwissu 2007 (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME6');
7. Illi l-kera illi l-intimati qeghdin ihallsu prezentament hija s-somma ta' mitejn, sitta u hamsin Euro tmienja u ghoxrin centezmu (€256.28), liema somma hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi r-rikorrenti hija projbita ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tircievi kera gusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta', u dan minhabba l-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija wahda protetta bil-ligi ta'Malta;

8. Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti ricentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, ir-rikorrenti nghatat il-jedd sabiex tipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;
9. Illi r-rikorrenti diga' talbet lill-intimati sabiex jhallsu kera ghola u gusta fis-suq tal-lum, pero' dawn irrifjutaw u ghalhekk ir-rikorrenti ma kellha ebda ghazla ohra hlief li tipprocedi b' dawn il-proceduri sabiex titlob awment u/jew revizjoni tal-kera skont il-ligi kif precitata;

Ghaldaqstant, , ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ghar-ragunijiet premessi, u previa kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:-

i. Jordna t-test tal-mezzi tal-intimati John u Mary Cini ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)(Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Ligijiet ta'Malta) u taghti kull digriet jew provediment opportun f'dan ir-rigward;
ii. F'kaz illi l-intimati John u Mary Cini jissodisfaw t-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedi l-kera attwali fuq il-fond maghruf bhala 147, Borg's Flats, 'Flat 1', Naxxar Road, Birkirkara, ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u konsegwentement

jordna lill-intimati John u Mary Cini sabiex jibdew jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

iii. F'kaz illi l-intimati John u Mary Cini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeciedi illi l-intimati John u Mary Cini ghandhom jizgombraw mill-fond maghruf bhala '147, Borg's Flats, 'Flat 1', Naxxar Road, Birkirkara, fi zmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-ligi;

iv. Jaghti kull provvediment iehor skont il-ligi li jista' jkun necessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimati John Cini u Mary Cini debitament notifikati ppreżentaw risposta fil-21ta' Diċembru 2022 fejn eċipew;

1. Illi preliminarjament, sta ghar-rikorrenti li ggib prova sufficjenti tat-titolu li hija tgawdi fuq il-fond bl-indirizz 147, Borg's Flats, Flat 1, Naxxar Road, Birkirkara;
2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ghandhom 'il fuq minn sebghin (60)sena u m'ghandhom ebda propjeta' ohra fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond inkwistjoni. Ghaldaqstant huma jiddependu ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccawx barra fit-triq. L-esponenti ghalhekk jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghhom fil-perjodu relattiv;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogghbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu 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 12B, u ghandha titqies gradwalment, kif tippermetti l-ligi. Dan qieghed l-aktar jinghad ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jhallsu il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;
4. 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 stupulat mil-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att numru XXVII tas-sena 2018;
5. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandhom jivvakaw l-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 qieghda tigi notifikatab'dawn il-proceduri, ghandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;
6. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal-kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-Irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bhala intervenuta fil-kawza) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi iridu 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 147, Borg's Flats, 'Flat 1', Naxxar Road, Birkirkara, huwa proprjeta' tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont ta' €256.28 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati John u Mary konjugi Cini għandhom 70 u 68 sena rispettivament.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tal-irtirar.

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.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati John u Mary Konjugi Cini għandhom mezzi limitati u jissodisfaw il-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 l-Perit Robert Musumeci u l-Perit Roderick Spiteri, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €150,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €3, 000 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 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

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

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 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

[3] 26 ta' Mejju 2021

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-kawża 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]

---

[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.

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi, huma m'għandhomx 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 pensjonanti; (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 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sebgħa mija u ħamsin Ewro (€750) 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

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

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati Cini u tal-Awtorita' tad-Djar billi :

1. Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 147, Borg's Flats, 'Flat 1', Naxxar Road, Birkirkara, għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3, 000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sebgħa mija u ħamsin Ewro (€750) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimati jħallsu l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess soċjeta' rikorrenti;
2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati John u Mary Cini u tal-Awtorita' tad-Djar 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