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.

vs

Gino Tedesco Et.

Rikors Numru: 929/2022JM

Illum 09 ta' April, 2024

Il-Bord,

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

1. Illi l-kumpanija Mizzi Estates Limited hija il-proprjetarja tal-fond maghruf bhala '68, River Rouge, Triq il-Papa Urbanu VIII,Birkirkara', (il-"Fond") u dan kif jirrizulta mill-att t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut data l-20 ta'Settembru 1968 (kopja ta'liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME1');.

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi l-fond kien originarjament akkwistat mill-antekawza tar-rikorrenti Spiridione Mizzi u dan kif jirrizulta mill-att t'akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut datat l-1 t'Ottubru 1953, fejn permezz ta'liema l-imsemmi Spiridione Mizzi akkwista minghand Giuseppe Buhagiar il-fond li dak iz-zmien kien maghruf bhala 'riverouge' New Street B, Naxxar Road, Birkirkara', soggett ghac-cens anwu u perpetwu ta' disa Liri tnax-il xelxin u hames soldi u tlett habbiet (LM 9.12.5 ¼) (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME2').

3. Illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza ta'nhar l-4 ta'Novembru 1976, il-kumpanija rikorrenti kkoncediet il-fond a favur ta'Joseph soler b'titolu ta'subenfitewsi temporanja ghall-wiehed u ghoxrin (21) sena u dan versu s-sub cens ta'hamsin Lira (LM 50) fis-sena (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala'Dok ME3'). Eventwalment, is-sub cens gie mibjugh minn Joseph Soler lil David Attard u dan permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis (Kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME4'), umbad lil Piju Micallef permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Myriam Spiteri Debono (kopja ta'Liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME5') u finalment lill-intimat Gino Tedesco u Jennifer Cini permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon (kopja ta'liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME6); .

4. Illi mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u cioe' fil-5 ta'Novembru 1997, peress illi l-intimati Gino Tedesco kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond, b'applikazzjoni tal-proveddimenti tal-kap.158 tal-Ligijiet ta'Malta l-intimat inghata d-dritt illi jibqa' jirrisjedi fil-Fond b'titolu ta'kera taht l-istess kundizzjonijiet;

5. Illi minhabba l-fatt illi r-rikorrenti ma kellhiex ebda ghazla ohra ghajr illi tirrikonoxxi lill-intimat bhala kerrej, ir-rikorrenti u l-intimat Gino Tedesco dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni ai termini tal-artikolu 12 (2) tal-Kap .158 tal-ligijiet ta'Malta datat it-28 t'Ottubru 1997 fejn permezz ta'liema r-rikorrenti kkoncediet a favur tal-intimat Gino Tedesco il-fond in kwistjoni b'titolu ta'lokazzjoni u dan versu l-kera ta'mija lira Maltija (LM 100) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta'mitejn, tnejn u tletin Euro u erbgha u disghin centezmu(€232.94), dekorabbli mill-4 ta'Novembru 1997 u pagabbli sena bil-quddiem, b'zieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull hmistax-il sena (kopja ta' liema qieghda tigi hawnekk annessa u mmarkata bhala 'Dok ME7') .

6. Illi l-fond flimkien mal-intimat tghix ukoll il-mara tieghu Rowinda Tedesco;

7. Illi matul is-snin u bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta introdott permezz tal-Att X tal-2009, il-kera tal-Fond giet awmenta kull tlett (3) snin skont ir-rata tal-inflazzjoni u dan mill-1 ta'Jannar 2013, biex b'hekk prezentament il-kera mhallsa mill-intimati hija fl-ammont ta'tlett mija, hamsa u tletin Euro u erba' centezmu(€335.04) fis-sena;

8. Illi ghalhekk ir-rikorrenti giet imcahhda milli tiehu pusses vakanti tal-istess Fond wara t-terminazzjoni tal-istess koncessjoni enfitewtika li kienet taghlaq fl-4 ta'Novembru 1976 u dan b'kera mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq;

9. 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;

10. 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 prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna:-

I. Jordna t-test tal-mezzi tal-intimati Gino u Rowinda Tedesco ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta'Malta u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja (kriterji tat-test tal-mezzi) (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Ligijiet ta'Malta) u taghti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;

II. F'kaz illi l-intimati Gino u Rowinda Tedesco jissodisfaw t-test tal-mezzi, jawmenta u/jew jirrevedi l-kera attwali fuq il-fond bin –numru '68, River Rouge, Triq Il-Papa Urbanu VIII, 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 konsegwentament jordna lill-intimati Gino u Rowinda Tedesco sabiex jibdew jhallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

III. F'kaz illi l-intimati Gino u Rowinda Tedesco ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeciedi illi l-intimati Gino u Rowinda Tedesco ghandhom jizgombraw mill-fond fi zmien sentejn dekorribli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-ligi ghal dak il-perjodu ta'sentejn;

IV. Jaghti kull provediment iehor skont il-ligi li jista' jkun necessarju u opportun.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat Gino u Rowinda Tedesco li huwa minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bir-riserva ghall-jedd tal-esponenti sabiex jinghataw kera aktar gholja pendente lite skont l-artikolu 12B (6) u ghall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Ra li l-intimati Gino u Rowinda Tedesco debitament notifikati ippreżentaw risposta fit-23 ta' Diċembru 2022 fejn eċċepew:

1. Illi l-eccipjenti jiddikjaraw illi jissodisfaw t-test tal-mezzi, u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk, l-esponenti ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi u ghandhom dritt li jibqghu jiddetjenu l-fond in kwistjoni b'titolu ta'kera sa mewthom.
2. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimati, inkluz il-mezzi limitati u d-dizabilita' jew kundizzjonijiet ta'sahha li jbatu minnhom.
3. Illi rigward it-tieni talba tar-rikorrenti sabiex tigi stabbilita l-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem gie meqjuz bhala residenza ordinarja u li l-intimati m'ghandhom l-ebda residenza ohra u konsegwentament, kwalunkwe zieda fil-kera li ser jordna dan l-Onorabbli Bord ghandha tkun wahda li ma taqbizx ir-rata massima ta'2% kif stabbilit fil-ligi.

4. Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-Bord ghandha tkun wahedha li tirrifletti ukoll ix-xoghol estensiv li ghamlu l-esponenti sabiex jaghmlu dan il-post abitabbli.
5. Illi stante illi din hija kirja protetta, l-intimati qatt ma kienu obbligati sabiex jaccetaw kundizzjonijiet godda mposti mill-istess rikorrenti,hlief dak provdut ai termini tal-ligi.
6. Illi l-esponenti dejjem osservaw l-obbligi taghhom skont il-ligi u hallsu l-kera dovuta, puntwalment u minghajr problemi ta' xejn, salv ghall-ahhar kirja, illi giet irrifjuta mir-rikorrenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi, u ghalhekk, l-esponenti pprocedew sabiex jiddepozitaw l-istess kirja taht l-awtorita' ta din l-Onorabbli Qorti.
7. Illi l-intimati m'ghandhomx jehlu l-ispejjez ta'dawn il-proceduri ghaliex huma dejjem aderixxew ruhhom mal-ligi vigenti.

Salv eccezjonijiet ulterjuri kif permessi bil-ligi.
Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bħala intervenuta fil-kawża) 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 68, River Rouge, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara, huwa proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti. Jirriżulta wkoll li l-intimati Tedesco huma l-inkwilini tal-fond in kwistjoni. Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €335.04 fis-sena.

Ikkunsidra Ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimati konjugi Gino u Rowinda Tedesco għandhom 52 u 45 sena rispettivament. Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit minn impjieg.

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 Konjugi Gino u Rowinda Tedesco 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, il-Perit Alistair Avllone u l-Perit Mario Cassar li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €165,000.

Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €3,300 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**[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.

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

---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 :

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

[3] 26 ta' Mejju 2021

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. 137/2020/1 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'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 impjegati; (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 u tlett mitt Ewro (€3,300)

---

[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

fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmin mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€825) 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 tas-soċjeta' rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi :

1. Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimati konjugi Gino u Rowinda Tedesco jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond 68, River Rouge, Triq il-Papa Urbanu VIII, Birkirkara għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u tlett mitt Ewro (€3,300) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmin mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€825) 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 ;

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

3. U konsegwentement jilqa′ l-eċċezzjonijiet tal-intimata xxxxxxxxxx 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