BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Josephine Gafa' (detentriċi tal-karta

tal-identita' numru 0495335M)

vs

Henry Busuttil (detentur tal-karta

tal-identita' numru (0976047M)

Rikors Numru: 840/2022JM

Illum 09 ta' April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorenti Josephine Gafa', ippreżentat fit-24 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond Flat 3, Saint Mary Flats, Sawmill Street, l-Imsida (il-"Fond") li kienet wirtet minghand missiera George Debattista;

[1] Fol. 1 sa 2

2. Illi permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin, missier l-esponenti George Debattista kien itrasferrixxa l-Fond b'koncessjoni ta' sub-emfitewsi temporanja lil Anthony Cocks, ghal terminu ta' 21 sena dekorribbli mis-16 ta' Novembru 1988 versu sub-cens annwu ta' LM290. Kopja ta' dan l-att qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A;
3. Sussegwentament, Anthony Cocks biegh is-sub-utile dominju temporanju tal-fond ghaz-zmien restanti mill-koncessjoni sub-emfitetwika temporanja lil John Daren Borg permezz ta'kuntratt tal-14 ta'Dicembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin.Kopja ta'dan l-att qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok.B;
4. Fil-31 ta'Awwissu 1996, John Daren Borg biegh is-sub-utile dominju temporanju tal-Fond ghaz-zmien restanti mill-koncesjoni sub-emfitetwika temporanja lill-konvenut Henry Busuttil permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Anthony Grech Trapani.Kopja ta' dan l-att qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok C;
5. Illi t-terminu tal-koncessjoni sub-emfitewtika skada fis-sena 2009;
6. Illi mal-iskadenza tal-koncessjoni sub-emfitewtika, bis-sahha tal-Artikolu 12(2) tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'Malta, il-koncessjoni sub-emfitetwika temporanja giet kkonvertita f'kera a favur tal-konvenut, li ghadu sal-lum stess jghix gewwa l-fond;
7. Ghaldaqstant, skond il-ligi stess, il-*canone* dovut (issa in linea ta' kera) gie rdoppjat minn LM 290 (ekwivalenti ghal €675.52) ghal

€1,351.04 fis-sena li fil-fatt hija r-rata tal-kera pagabbli llum il-gurnata mill-konvenut ;

8. Illi l-esponenti ma kellhiex ghazla ghajr li taccetta din il-qaghda , u dan tenut kont tal-ligi vigenti dak iz-zmien;
9. Illi b'hekk l-esponenti sofriet pregudizzju stante li ma setghetx tistabillixi r-rata ta'kera, u wisq inqas tirriprendi lura l-pusses tal-Fond;
10. Illi ma hemmx dubju li din ir-rata ta'kera hija irrizorja fis-suq tal-lum u tikkostitwixxi piz sproporzjonat fuq l-esponenti ghal-beneficcju uniku tal-intimat;
11. Illi l-esponenti qed tipprevalixxi ruhha mill-jedd li nghatalha permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'Malta u b'hekk intavolat il-proceduri odjerni.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex :

1. Jordna t-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-Artikolu 12B (3) (c) tal-Kap .158 u jiddetermina jekk il-konvenut jissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-Rogolament dwar it-Tkomplija tal-kirja (kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L.16.11);
2. F'kaz illi dan il-Bord isib li l-konvenut ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi :
    A. Jordna lill-konvenut sabiex jizgombra mill-fond fi zmien pertentorju u fi kwalunkwe kaz fi zmien mhux izjed minn sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza ;u

B. Jistabbilixxi kera xierqa li ghandha tithallas lill-esponenti fil-perjodu sakemm il-konvenut jizgombra mill-fond;

3. F'kaz illi dan il-Bord isib li l-konvenut jissodisfa t-test tal-mezzi:

   a) Jordna lill-konvenut ihallas lill-esponenti kera riveduta ghall-Fond u cioe Flat 3, Saint Mary Flats, Sawmill Street, l-Imsida, b'dan illi l-kera tkun f'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

   b) Konsegwentament jordna lill-konvenut sabiex jibda jhallas lill-esponenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data ta'dan ir-rikors;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.

Ghal kull bwon fini dan ir-rikors qed jigi notifikat ukoll lill-Awtorita' tad-Djar skond l-Art 12B (3)(A) tal-kap.158.

Ra li l-intimat Henry Busittil debitament notifikat ippreżenta risposta fit-22 ta' Dicembru 2022 fejn eċepixxa;

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu taghhom fug il-fond mertu ta' din il-kawza;
2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto*, stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-intimat ilu jokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera ghal diversi snin;
4. Illi l-intimat dejjem agixxa skond il-ligi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneju ai termini tal-istess ligi, sahansitra huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti kif jirrizulta mill-ismijiet tal-kawza *de quo*, u huwa qatt ma kisser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mal-ligi;
5. Illi l-intimat qieghed igawdi d-drittijiet tieghu fuq il-propjeta 'de quo b'titolu ta 'lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita 'taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk huwa mhux jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti;
6. Illi l-intimat m'ghandu ebda propjeta 'ohra fejn huwa jistghu jghixu ghajr il fond in kwistjoni, minnu mikri;
7. Illi l-intimat jirrileva illi l-kera dovuta tal-fond Flat 3, St Mary Flats, Sawmill Street, Msida dejjem thallset regolarment filwaqt li dejem osserva u wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-ligi qua inkwilin;
8. Illi l-intimat lanqas ma ghandu mezzi biex jakkwista propjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta 'tieghu li ma tippermettilux jiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li huwa ghandu li jikkonsisti biss f pensjoni. Ghaldaqstant huwa jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiccax barra fit-triq.
9. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-ligi kif ibbazat fu id-dhul taghha fil-perjodu relattiv. Ghalhekk, ghandu igawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
10. Illi sussegwentement u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibghatu "piz sproporzjonat li huwa partikolari

ghal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi l-esponenti krea l-fond battal u ghamel diversi xoghlijiet u benefikati minn buthom fil-fond, inkluz izda mhux limitat ghall-, kamra tal-banju, u aperturi, kif ukoll ghal kull manutenzjoni sabiex izomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smiegh tal-kawza, dan ghandu jittiehed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li dahal fis-sehh u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod specjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-ligi ged taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu igarrbu r-rikorrenti, u ghalhekk l-intimati jista' jibqa' jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

13. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, d-dhul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi huma ghamlu fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment u u ghalhekk m'hemm l-ebda gustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq dan il-fond tigi terminata u konsegwentament il-Bord ma ghandux jordna l-izgumbrament;

14. Illi di più, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-kaz illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja ghandha tizdied, iz-zieda fil-kera ghandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

15. Illi minghajr prejudizzju, jekk '*gratia argomentum*', il-kirja ghandha toghla, din m'ghandiex toghla bil-massimu ta' *tnejn per centum* tal-

valur izda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jinghad ghaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jezistux il-kriterji necessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur ghall-massimu stabbilit bil-Ligi;

16. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimat m'ghandux ibati l-ebda spejjez in konnessjoni na' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistax jigi kkastigat talli ottempra ruhhu mal-ligi;
17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

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 Flat 3, Saint Mary Flats, Sawmill Street, l-Imsida, huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont ta' €1,351.04 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu 76 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tal-irtirar, assistenza għall-mard, benefiċċju għall-enerġija, u għotja għal ċittadin attiv li tammonta għall-€2,252.53 gross. Jirriżulta wkoll li jipperċepixxi pensjoni mill-Gvern Ingliż.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu 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-intimat Henry Busuttil għandu mezzi limitati u jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u>.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu, il-Perit Stephanie Cassar u l-Perit Valerio Schembri, li aċċedew il-fond mikri lill-

intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €250, 000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €5, 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.

[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 għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena.

---

[3] 26 ta' Mejju 2021

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-inkwilin ssodisfa t-test tal-mezzi, huwa m'għandux jitkeċċa 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-intimat huwa pensjonant u kif ukoll jieħu assistenza għall-mard; (ii) id-dħul u l-kapital tiegħu 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

[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

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 ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf, mitejn u ħamsin Ewro (€1,250) 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-intimat billi :

1) Jilqa' l-ewwel u t-tielet talbiet limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Henry Busuttil jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond Flat 3, Saint Mary Flats, Sawmill Street, l-Imsida, għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf, mitejn u ħamsin Ewro (€1,250) 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;

---

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

2) Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti ;
3) U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Henry Busuttil u tal-intervenuta fil-kawża l-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