BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Mary Rose Bezzina ID 326849M

Martin Dpores sive Deporres Baldacchino ID 784855M

Carmen sive Carmela Cassar ID 414650M

Antonia Maria Debono ID 618651M

Rita Fenech ID 378558M

Carmel Baldacchino

Giovanna Baldacchino nee Camilleri

Giorgia Zammit ID 152763M

Joseph Baldacchino Passaport Malti numra 105965

Maria VictoriaBaldacchino

ID

398068M

vs

Carmelo Duca ID 167546M u L-Awtorita tad-Djar (bhala Animus Curiae)

Rikors Numru: 993/2022JM

Illum 16 ta'April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Mary Rose Bezzina et, ippreżentat fit-28 ta'Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huma l-propjetarji tal-fond ossia d-dar numru 82, Triq San Pietru, Qormi liema titolu tar-rikorrenti rigwardanti l-fond imsemmi ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza akkwistaw bis-successjoni tal-mewt ta' missierhom u ommhom u dan kif jirrizulta mid-dokumenti A B u C hawn annessi;
2. Illi l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti kienu akkwistaw din il-propjeta' permezz ta' att pubbliku datat it-tnax (12) ta' Frar tas-sena 1979 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius hekk kif jixhed kopja tal-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok D;
3. Illi l-propjeta in kwistjoni kienet giet akkwistata b'titolu ta' enfitewsi temporanja ta' tnejn u tmenin Lira (LM82) fis-sena minghand l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt datat it-tnax (12) ta' Marzu tas-sena 1992 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, ghal wiehed u ghoxrin (21) sena, dekorribli mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 1992(vide DOK E);

[1] Fol. 1 sa 3

4. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jixhed ic-certifikat hawn annes u mmarkat bhala DOK F mahrug mill-Land Valution Office;
5. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-ewwel (1) ta'Jannar tas-sena 2013 izda l-intimat, peress li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretenda li kellu id-dritt li jibqa jirrisjedi fil-fond taht titolu ta'kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzioni li tizdied darba kull hmistax (15)il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom isiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.
6. Illi ghalhekk fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2013 il-koncessjoni enfitewtika surreferita skadiet u l-kera llum hija dik ta' mitejn tnejn u tletin Ewro (€332) kull sena li tithallas kull sitt xhur bil-quddiem;
7. Ili l-kera li qieghda tigi percepita illum, fl-ammont ta' €332 fis-sena hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' igib fis-suq illum il-gurnata.
8. Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni in kwistjoni u sabiex jigu stabiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
9. Illi ai termini tal-Artikolu 12B(3) (iii) tal-Kap. 158, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Carmelo Duca skond ir-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 jissostitwixxuhom.

10. Illi in oltre, jekk l-inkwilin intimat Carmelo Duca ma jissodisfax l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens pagabbli lir-rikorrent ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skond il-kaz ai termini l-Artikolu 12B (4) tal-kap tal-Ligijiet ta'Malta;
11. U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju kostituzzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet soffert, ir-rikorrenti qeghdin jipprocedu a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ghal rimedju xieraq skond il-ligi.

Ghaldaqstant, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m' ghandux:-

1. Jahtar perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skond is-suq miftuh u liberu u frank,id-dar numru 82 St. Peter's Street, Qormi;
2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Carmelo Duca li ghandu ikun ibbazat fuq dak stabbilit fir-Regolament dwar it Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodic Civili) u kwalunkwe regolament li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddetermina jekk l-intimat Carmelo Duca jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat Carmelo Duca ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:
    a) Ixoli il-kirja favur l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ossia id-dar numru 82,St.Peter's Street, Qormi;
    b) Jaghti zmien perentorju lill-inkwilin sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
    c) Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kolla xierqa inkluz li stabillixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.
4. F'kaz li dan il-Bord isib li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:
    d) Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;
    e) Jikkundanna lill-intimat ihallas l-kera u josserva il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta dawn il-proceduri;
    f) Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li jidhirlu xierqa.

Bl-ispejez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal talbiet ohra jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra li l-intimat Carmelo Duca debitament notifikat pprezenta risposta fl-20 ta'Marzu 2023 fejn ecipa illi;

1. Illi preliminarjament ghandhu jigi nnotat illi l-fond li jgib in-numru 82, li jinsab gewwa St. Peter Street f'Hal Qormi ilu residenza tal-konvenut mill-1974.
2. Illi l-kirja in kwistjoni ma tappartjenix biss lill-intimat Carmelo Duca izda ukoll lil martu Maria Rosaria Duca detentrici tal-karta tal-identita bin-numru 761551M stante illi hija kirja li bdiet waqt iz-zwieg tal-konjugi Duca u ghalhekk l-istess kirja tappartjeni ghall-kommunjoni tal-akkwisti esistenti bejn il- konjugi Duca.
3. Illi l-konvenuti ma ghandhom l-ebda residenza ohra la taghhom u lanqas taht xi titolu iehor.
4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talba qatt ma giet maghmula permezz tal-ittri ufficjali u ghalhekk ma tinkwadrax ruha f'dak li hemm indikat 'ad validatem ai termini tal- Artikolu 9(a)(1) tal- Kap 69 u ghalhekk dan il-Bord ma jistax jordna l-izgumbrament mitlub ai termini tal-istess Artikolu u ghalhekk l-interpellanza ghal-hlas ma saret qatt.
5. Illi l-kera li allegatament ma thallsitx kif indikat fir-rikors provatroju fil-fatt thallset ferm qabel in-notifika lill-esponent tal-istess rikors u ghalhekk fil-konfront taghha it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.
6. Illi l-konjugi Duca illum huma penzjonanti u rtirati u ma jaghmlu l-ebda xoghol u hlief il-qligh tal-penzjoni ta' Carmelo Duca l-konjugi m' ghandhomx stante illi l-mara tiehu biss ghajnuna tal-mard.
7. Illi anke martu qatt ma hadmet allura m' ghandha l-ebda qligh.
8. Illi l-fond saritlu hafna manutenzjoni matul is-snin kemm fl-elettriku kif ukoll fl-ilma u anke ukoll fil-kmamar.

9. Illi jezistu c-cirkustanzi kollha ghala ghal ragunijiet socjali din il-ligi kellha taghmel konsiderazzjoni ta' dak li hemm previst fl-Att li qed jigi citat mill-istess rikorrenti.
10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

    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 ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni dar numru 82, Triq San Pietru, Qormi huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €332 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu 78 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-intimat Carmelo Duca għandu mezzi limitati u jissodisfa 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 Duncan Mifsud u Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €270,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €5400 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-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]

[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-inkwilin ssodisfa it-test tal-mezzi, huwa m'għandux tjtkeċċa 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; (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 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 hamest elef u erba' mitt Euro (€5400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf tliet mija u hamsin Euro (€1350) 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-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u r-raba' talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Carmelo Duca jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond dar numru 82, Triq San Pietru, Qormi għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont hamest elef u erba' mitt Euro (€5400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf tliet mija u hamsin Euro (€1350) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimat ħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;

2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Carmelo Duca 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