BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

John Spiteri (Karta ta' l-Identita' Numru 85864M) fil-kapaċita' tiegħu bħala Mandatarju Speċjali ta' l-assenti Yolande Marie (Numru tal-Passport Awstraljan PB4331106) u

Chantelle Raelene (Numru tal-

Passport Awstralian PB4845425)

aħwa Zammit

vs

L-Avukat ta' l-Istat u Romeo Pace (K.I. Nru. 151465M)

Rikors Numru: 55/2023JM

Illum 16 ta'April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti John Spiteri et, ippreżentat fit-03 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 4

1. Illi r-rikorrenti Yolande Marie u Chantelle Raelene ahwa Zammit huma l-ko-proprjetari tal-fond ossia appartament bin-numru erbgha (4), sitwat gewwa l-Blokk numru wiehed u ghorin (21), Triq Nazzarenu, Hamrun, (qabel formanti parti mill-Marsa) liema fond huma wirtuh permezz, tas-sostituzzjoni volgari minflok missierhom Joseph Zammit, minghand in-nanna taghhom Carmela Zammit;
2. Illi jinghad illi dan il-fond numru 4, blokka 21, Triq Nazzarenu, Marsa, kien originarjament proprjeta' ta' Carmela Zammit, u kin gie assenjat lilha permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami fl-14 ta' Ottubru 1953 (Dok A);
3. Illi Carmela Zammit mietet fis-7 ta' Settembru 1988, u permezz ta' l-ahhar testment taghha datat tmienja u ghorin ta' Awissu 1986 u t-testment addizjonali taghha datat dsatax ta' Jannar 1987, (kopji tac-certifikat tal-mewt, tar-ricerki testamentarji u kif ukoll ta' dawn it-testmenti qed jigu annessi u mmarkati bhala Dok. B, Dok. C, Dok. D u Dok. E) l-appartament numru 4 (erronjament indikat fit-testment bhala appartament numru 1), kien thalla permezz ta’ legat lil binha Joseph Zammit;
4. Illi Joseph Zammit miet fis-sebgha u ghoxrin ta' April 1986 (kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt, mmarkat bhala Dok. F), qabel ommu, u bis-sahha tá' l-ahhar Zewg testmenti ta' Carmela Zammit, Joseph Zammit gie sostitwit minn uliedu Chantelle Raelene u Yolande Marie ahwa Zammit, ossia r-rikorrenti;
5. Illi permezz ta' kuntratt datat 13 ta' Gunju 1994, fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Fleri-Soleri, saret l-immissjoni fil-pussess a favur tar-Rikorrenti tal-legat ossija l-flat internament immarkat bin-numru

wiehed (1) fi blokk esternament immarkat bin-numru wiehed u ghoxrin (21) fi triq in-Nazzarenu, Marsa. (Dok. G;

6. Illi,sussegwentement, gie publikat kuntratt ta' ftehim, korrezzjoni u immissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Dr. Sandra Grech Cordina, datat 20 ta' Settembru 2022 (Dok. H) peress illi dan il-fond in kwistjoni kien gie erronjament indikat bhala l-appartament numru wiehed (1) (minflok appartament numru 4), kemm fil-kuntratt ta' immissjoni fil-pussess datat 13 ta' Gunju 1994 u fit-testment tal-mejta Carmela Zammit, ghalkemm kien gie korrettement indikat bin-numru 4 fid-denunzja li kienet saret fit-28 ta' Settembru 1988 (kopja hawn anness u mmarkata bhala Dok. I);
7. Illi dan l-imsemmi fond, u cioe l-appartament numru 4 kien gie originarjament koncess permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja mill-istess Carmela Zammit lil Joseph Grima, permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Gunju 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef, u dana ghal perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena, dekorribbli mit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Settembru 1986, versu c-cens annwu u temporanju tá' hamsa u hamsin Lira (Lm55) dekorribbli mill-istess data, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u dana kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi, annessa u mmarkata bhala Dok. J;
8. Illi fit-13 ta' Novembru 1991, l-istess Joseph Grima kien biegh u ttrasferixxa lil Mary Peregin, il-koncessjoni enfitewtika ghaz-zmien kollu li kien fadal mill-21 sena originarjament koncess, u sussegwentement Mary Peregin kienet bieghet u ttrasferixxiet hi stess dan l-istess enfitewsi temporanju ghaz-zmien rimanenti

mill-perjodu originali, lill-intimat Romeo Pace, u dana permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Jannar 1992, it-tnejn fl-att tan-Nutar Dr. Francis Micallef (kopji annessi u mmarkati bhal Dok. K u Dok. L);

9. Illi ghalhekk it-titolu ta' enfitewsi temporanju skada fit-22 ta' Settembru 2007, u fl-gheluq il-koncessjoni enfitewtika l-intimat Romeo Pace baqa' jokkupa l-fond surreferit b'titolu ta'kera u dana b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'Malta);
10. Illi, fil-prezent, il-kera li tithallas mill-intimat Romeo Pace hija ta' mitejn u sitta u tletin ewro u tlieta u hamsin centezmi (€236.53) fis-sena, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-valur lokatizju li dan il-fond ista' igib fis-suq illum il-gurnata;
11. Illi, ghalhekk, bla prejudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni gja sofferta minnhom, l-esponenti qed jipprocedu a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ghal rimedju skont id-disposizzjonijiet li dahhlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghogbu :-

1. Jahtar Perit Tekniku bl-ghan li jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank l-appartament numru erbgha (4) gewwa l-blokk numru wiehed u ghorin (21), Triq Nazzarenu, il-Hamrun (gia Marsa);
2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, ai termini tal-Artikolu 12B(3) tal-Kapitolu 158 u jiddetermina jekk 1-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezz:
    a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-appartament numru 4, gewwa blokka 21, Triq Nazzarenu, il-Hamrun (gia Marsa);
    b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma tkunx izjed minn sentejn sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxa l-pussess battal tieghu u f'kundizzjoni tajba lill-esponenti;
    c) Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha xierqa, inkluz li jistabilixxi kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond ghal perjodu hekk stabilit fil-paragrafu precedenti;
4. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:
    a) Jikkundanna lill intimat sabiex ihallas lill-esponenti kera awmentata ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mill-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt(6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-kontendenti;
    b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax icedi jew jassenja l-kirja in toto jew in parte, ma jistax jissuloka l-fond in toto jew in parte lil terzi, li ma jistax jaghmel tibdiliet strutturali u li jkun obbligat li jwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet tal-intimat.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.

Ra l-intimat Romeo Pace debitament notifikat pprezenta risposta fis-17 ta' Mejju 2023 fejn eċċepixxa li;

1. L-ewwel talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda. Skond l-Ordinanzja li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap.69), f'din il-materja, dan il-Bord ghandu jahtar membri teknici tieghu biex jaghtu l-istima mehtiega tal-valur tal-fond mertu tal-kawza.
2. Kwantu ghat-tieni talba, l-eccepjenti jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex jibqa' jgawdi l-protezzjoni fil-kirja li ghandu dwar il-fond mertu tal-kawza.
3. In kwantu diretta biex tottjeni l-izgumbrament tal-eccepjenti minn dan il-fond, l-azzjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda billi l-eccepjent jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-ligi ghall-protezzjoni fil-kirja kontrollata li jgawdi fuq dan il-fond.
4. Minghajr pregudizzju, u ghall-bqija, l-eccepent jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta'dan il-Bord dwar it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, purke:
    a) Jigi verifikat l-istat u l- kundizzjoni tal-fond residenzjali tieghu, u l-valur tas-suq tieghu illum f'dawk l-istat u l-kundizzjoni;
    b) Dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha, u tal-osservanza shiha mill-eccipjent tal-obbligi kollha lokatizji taghha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffisa l-kera oghla ghall-istess fond.

5. L-eccepjent illum ghandu 58 sena. Dejjem hadem bhala impjegat mal-Gvern bil-paga, ,m'ghandux sengha jew skola, u qatt ma kellu mezzi sufficjenti biex jixtri fejn joqghod. M'ghandux proprjeta' u m'ghandux gid iehor li jista' juzah biex ikollu residenza alternattiva bil-mezzi proprji.

   Salv eccezzjonijiet ulterjuri

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bħala intervenuta fil-kawża) ppreżentata fil- 15 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu 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 l-valur irid 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 bin-numru 4 sitwat ġewwa Blokk numru 21, Triq Nazzarenu, Ħamrun, huwa proprjeta' tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll li l-intimat Romeo Pace huwa l-inkwilin tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €236.53 fis-sena, u li titħallas fl-ammont ta' 118.27 kull sitt xhur bil-quddiem attwalment permezz ta' ċedoli ta' depożitu preżentati fir-reġistru tal-Qorti.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu 59 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-paga li jipperċepixxi mill-impjieg tiegħu bħala xufuer u messaġġier mal-Gvern.

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 Romeo Pace 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 il-Perit Philip Mifsud u l-Perit Marielouise Caruana Galea, li aċċedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €160,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €3,200 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]

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.

---

[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.

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 jaħdem bħala impjegat mal-Gvern b'paga baxxa; (ii) id-dħul u l-kapital tiegħu li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilu 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 mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mitt Ewro (€800) 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-intimat u l-Awtorita' tad-Djar billi :

1. Jilqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Romeo Pace jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond bin-numru 4, sitwat ġewwa Blokk numru 21, Triq Nazzarenu, Ħamrun għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, pagabbli nkwantu għal tmien mitt Ewro (€800) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimat iħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;
2. Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti ;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Romeo Pace u 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