BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

David Fenech, detentur

tal-karta tal-identita' bin-

numru

475156M

residenti 33, Koinonia,

Triq il-Qawsalla ta' L-

ibrag, swQ 2443, Joan

Scerri detentrici tal-karta

tal-identita'

bin-numru

862951M u residenti flat

1, 19, Portico Mansions,

Trig San Pawl, Naxxar,

NXR

4018 U Godfrey

Fenech, detentur tal-

karta tal-identita' bin-

numru

78653M u

residenti Eureka, Rudolph

Lane, sliema, SLM 1241

vs

Emanuela sive Lillian Bugeja residenti 25, Tony kubrit Street, Gzira detentrici tal-Karta tal-Identita' bin-numru 649458M

Rikors Numru: 951/2022JM

Illum 09 ta' April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti David Fenech et, ippreżentat fil-05ta'Dicembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

> Illi permezz ta' Dikjarazzjoni ta' devoluzzjoni ta' Causa Mortis datata 1 ta' Marzu 2001 fI-Atti tan-Nutara Daniela Mifsud Buhagiar u permezz ta' Dikjarazzjoni ta' Causa Mortis ohra datata 23 ta' Settembru 2019 fl-Atti tal-istess Nutara hawn

[1] Fol. 1 sa 3

annessa bhala Dok. 00, wara l-mewt ta'missier u omm ir-rikorrenti rispettivament, il-propjeta bl-indirizz Tony, gia bla numru, fi Triq Kubrit gewwa l-Gzira hekk kif soggett ghas-subcens annwu u perpetwu iddivolviet fuq ir-rikorrenti.

Illi fir-rigward ta' provenjenza tat-titolu, ir-rikorrenti jirrilevaw li, b'kuntratt fl-atti tan-nutar George Bonello Dupuis hawn anness u immarkat bhala Dok. 1 data tletin (30) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija u tlieta u sittin (1963) Joseph Fenech u Felice Grixti assenjaw il-propjeta in kwistjoni b'titolu ta' sub-enfitewzi temporanja ghal sbatax-il (17) sena lil Frank Vassallo;

Illi sussegwentement b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis hawn anness u immarkat bhala Dok.2 datat erbgha (4) ta' Ottubru tas-sena elf disgha mija u tmenin (1980) is-successuri ta' Felice Grixti u mart Giovanna nee Bonello u cioe' Josephine Zammit u hutha, ahwa Grixti, assenjaw b'bejgh il-kwoti kollha indivizi taghhom lil Joseph Fenech, l-istess propjeta hawn gia msemmija. F'dak l-istadju, din il-propjeta' kienet soggetta ghal cens annwu u perpetwu.

Illi wara dan il-kuntratt, Joseph Fench permezz ta' kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis datat tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elf disgha mija u tmenin (1980) ikkonceda, flimkien ma' mart Lucy Fenech, b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal mien wiehed u ghoxrin (21) sena l-istess propjeta' hawn gia

msemmija, lil Theresa Pisani. Lima kuntratt qieghed jigi hawn anness u immarkat bhala Dok. 3.

Illi sussegwentement ghal dan il-kuntratt u l-mewt ta' Theresa Pisani, fis-sena hamsa u ghorin (25) ta' Marzu tas-sena elf disgha mija u sitta u tmenin (1986) in atti tan-Nutar Mark Coppini l-istess Joseph Fenech u mart Lucy Fenech flimkien mal-eredi tal-mejta Theresa Pisani iddikjaraw ix-xoljiment tal-kuntratt, hawn gia indikat, datat tmienja (8) ta' Novembru tas-sena elf disgha mija u tmenin (1980), u fl-istess waqt ikkoncedew b'effett mid-data ta' l-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elf disgha mija u sitta u tmenin (1986), l-istess propjeta' b'titolu ta' enfitewzi temporanju ghal wiehed u ghorin (21) sena wkoll lill Robert Bugeja, ir-ragel ta' Emanuela sive Lillian nee Pisani eredi ta' l-istess Theresa Pisani. Lima kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 4;

Illi din l-istess Lillian Bugeja, hija l-inkwilina prezenti tal-lum, li ghadha tirrisjedi fl-imsemmi fond, u cioe" numru 25, Tony, Triq il-Kubrit, Gzira u dan permezz ta' kuntratt iehor, datat tletin (30) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgha (2007) b'titolu issa ta' kera ghal perjodu ta' hmistax-il (15) sena. Lima Kuntratt qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. 5;

Illi dan ifisser li l-kirja ta' l-intimata waslet fi tmiemha fid-data ta' wiehed u tletin (31) ta' Jannar tas-sena kurrenti u cioe' elfejn u tnejn u ghorin (2022) li jfisser li bhalissa l-inkwilina qeghda

tirrisjedi fl-imsemmi fond minghajr il-kunsens tar-rikkorrenti f'dan il-perjodu.

Illi ghalhekk l-intimata qeghda tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera stabbilit a bazi ta' titolu precedenti ta' emfitewzi li kien beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju elf disgha mija u hamsa u disghin (1995) u ghalhekk jezistu ic-cirkostanzi kollha kontemplati fil-Ligi ai termini ta' disposizzjonijiet fl-artikolu 12B et sequitur tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-intimata kienet qeghda thallas l-kera ta' mija u tnejn u hamsin Lira Maltin (LM152) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem li meta kkonvertieti fil-munita Ewro jfisser li kienet qeghda thallas tlett mija u erbgha u hamsin ewro u tminn centezmi (€354.08) fis-sena.

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu minn dak li jiddisponi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll l-Ligi Sussidjarja bin-numru 16.11 u ghalhekk kellha tigi mressqa din il-procedura.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jeffettwa t-test tal-mezzi fuq l-intimata u jekk ikun il-kaz, tawmenta l-kera kif inhu xieraq u skond il-ligi b'effett u dan ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll l-Ligi Sussidjarja bin-numru 16.11;

2. Subordinament u bla pregudizzju ghal-ewwel talba, f'kaz li l-initmata ma'tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Ligi, jippremetti lil-intimata sabiex tivakwa l-imsemmi fond fit-terminu ta' zmien moghti min dan l-Onorabbli Bord, u dan b'kumpens ghal okkupazzjoni favur l-esponenti maghtul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord, skond l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jaghti kull provvediment xieraq u oportun skond id-dispozizzjonijiet tal-Ligi, anke f'kaz li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Bir-riserva ta' kull azzjoni ohra li tista' tkun possibbli lir-rikorrenti ghad-danni passati u futuri nkluz kontra l-istat ta'Malta,permezz ta'procedura kostituzzjonali;

Ra li l-intimata Emanuela Sive Lillian Bugeja debitament notifikata pprezentat risposta fil-11 ta'Jannar fejn ecipiet;

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;
2. FI-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija coje l-fond bin-numru hamsa u ghoxrin (25), Tony, Triq il-Kubrit, Gzira, inghatat lilha b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Lillian Bugeja huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-oghli tal-hajja;
4. Illi l-intimata hija tabilhaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimata hija tabilhaqq rikonoxxuta bhala kerrejja abbazi ta' ligi fis-sehh gabel l-1 ta' Gunju 2021, coje permezz ta' Kap. 158 tal-Ligijet ta' Malta;
5. Bla hsara ghas-suespost, l-eccipjenta tirrileva li z-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;
6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond zdied bl-opra tal-istess intimata.Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li ghandu jordna zieda fl-ammont pagabbli bhala kera hekk kif qieghed jigi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni min dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;

7. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjent tirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzionijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista' issir gradwalment;
8. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi hija ma ghandha l-ebda dhul u proprjetà ora jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqsant,l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzioni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha;
9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

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 pprezentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni Tony, gia bla numru, fi Triq Kubrit gewwa l-Gzira huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €354.08 fis-sena..

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata għandha 66 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit minn paga fl-impjieg mat-Teatru Manoel li kellha fil-perjodu li saret it-talba

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-intimata Emanuela Lilian Bugeja għandha mezzi limitati u tissodisfa 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 Stephanie Cassar u Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont

ta' €220,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €4400 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----

---

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

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. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-

[3] 26 ta' Mejju 2021

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:

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa 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-intimata hija imdahhla fiz-zmien u ghandha dhul minimu; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha 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 erbat elef u erba' mitt

[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

Euro (€4400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u mitt Euro (€1100) 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-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel talba billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Emanuela sive Lilian Bugeja tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond Tony, gia bla numru, fi Triq Kubrit gewwa l-Gzira għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Euro (€4400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elf u mitt Euro (€1100) 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;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;

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

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Emanuela sive Lillian Bugeja 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