BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 31 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 56/2023

Martin Henry Said detentur tal-karta tal-identità bin-numru 0195744M bħala Mandatarju Speċjali ta'

1. **Gladys Camilleri (Detentriċi tan-Numru Malti tat-Taxxa fuq id-Dħul 885484302)**
2. **Dorothy Nagel (Passaport Malti 1191993)**
3. **Maria Oikonomopoulou (Passaport Grieg AN 5424893)**
4. **Aliki Logotheti (Passaport Grieg AK 3214945)**

-vs-

Ingrid Galea (KI 020563M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Martin Henry Said bħala Mandatarju Speċjali ta' Gladys Camilleri, Dorothy Nagel, Maria Oikonomopoulou u Aliki Logotheti** fit-3 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti Gladys Camilleri, Dorothy Nagel, Maria Oikonomopoulou, u Aliki Logotheti huma komproprjetarji tal-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun;

Illi oriġinarjament il-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun kien ġie assenjat u akkwistat mill-axxendenti tar-rikorrenti, u ċioe minn Philip Nicola Bianchi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat nhar id-9 ta' Frar 1946 fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg

Olivier, kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***Dok. A****;*

Illi Philip Nicola Bianchi miet nhar il-22 ta' Ġunju 1967 u permezz tal-aħħar testment tiegħu datat 24 ta' Ġunju 1965 fl-atti tan-Nutar Robert Girard, wirtuh l-erba' (4) uliedu Vivian Stephen Bianchi, Gladys Camilleri, Dorothy Nagel u Elena Mavrides fi kwoti ndaqs bejniethom, kopja ta' liema testment qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***Dok. B****, u kif ukoll illi s-suċċessjoni tal-imsemmi Philip Nicola Bianchi ġiet debitament denunzjata permezz ta' denunzja datata 21 ta' Ottubru 1967, kopja ta' liema denunzja qiegħda hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. C****;*

Illi Vivian Stephen Bianchi, u ċioe t-tifel tal-imsemmi Philip Nicola Bianchi, ittrasferixxa s-sehem tiegħu ta' kwart indiviż (1/4) a favur it-tliet ħutu permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, u għalhekk il-fond in kwistjoni sar proprjetà ta' Gladys Camilleri, Dorothy Nagel u Elena Mavrides fi kwoti ndaqs bejniethom ta' terz kull wieħed (1/3), kopja ta' liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat ***Dok. D****;*

Illi Alice May Bianchi, u ċioe il-mara tal-imsemmi Philip Nicola Bianchi, tat permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat is-6 ta' Frar 1974 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, l-użufrutt illi kellha fuq il-fond in kwistjoni lit-tliet itfal tagħha Gladys Camilleri, Dorothy Nagel u Elena Mavrides fi kwoti ndaqs bejniethom ta' terz kull wieħed (1/3), kopja ta' liema kuntratt ta' donazzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata ***Dok. E****;*

Illi Elena Mavrides, omm ir-rikorrenti Maria Oikonomopoulou u Aliki Logetheti, mietet nhar l-20 ta' Awissu 2008 u hija mietet intestata, u għaldaqstant wirtuha skont il-liġi iż-żewġ uliedha fuq imsemmija fi kwoti ndaqs bejniethom, u kif ukoll is-suċċessjoni tal-imsemmija Elena Mavrides ġiet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis datata 13 ta' Awissu 2010 fl-atti tan-Nutar John Gambin, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata ***Dok. F****;*

Illi għalhekk, u fid-dawl tas-suespost, preżentament il-komproprjetarji tal-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun huma Gladys Camilleri u Dorothy Nagel għas-sehem ta' terz (1/3) kull waħda flimkien ma' Maria Oikonomopoulou u Aliki Logetheti għas-sehem ta' sest (1/6) kull waħda;

Illi preżentament l-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun qiegħed jinkera lill-intimata Ingrid Galea versu l-kera ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena;

Illi r-rikorrenti jidhrilhom illi l-kera eżistenti ta' mitejn u għaxar Ewro (€210) fis-sena hija baxxa wisq u liema kera ma tirriflettix il-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ, u li għalhekk ir-rikorrenti jissottomettu li l-imsemmija kirja mhix ħlas ta' kumpens xieraq u għaldaqstant hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet fundamentali;

Illi għalhekk ir-rikorrenti jidhrilhom illi huma għandhom dritt li jeżiġu li l-kera tal-fond tkun waħda ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond hawn fuq imsemmi fis-suq miftuħ soġġett illi jiġi stabbilit jekk l-intimata tikkwalifikax skont it-test tal-mezzi sabiex tkompli tokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont il-liġi.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost u għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. *Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru 2022;*

2. *F'każ illi jsib illi l-intimata inkwilina ma tissodisfax it-test tal-mezzi fuq imsemmi, allura tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina sa' żmien perentorju ta' sentejn mid-data tal-eventwali sentenza mill-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun, filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu sakemm tivvaka;*

3. *F'każ illi jsib illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi fuq imsemmi, allura jiddikjara u jiddeċiedi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun kif kien fl-1 ta' Jannar 2023.*

Ra r-risposta ta' **Ingrid Galea** ippreżentata fil-5 ta' Mejju, 2023, li permezz tagħha eċċeppiet is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi l-ewwel u qabel kollox, l-intimata tirrileva illi hija dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru ħamsa u tletin ittra "A" (35A) fi Triq in-Nazzarenu, il-Ħamrun ingħata lilha b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimata Ingrid Galea dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;*

4. *Illi l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimata u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu għażlu dak iż-żmien, inkluż li jbiegħu l-fond;*

6. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-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 żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata;*

8. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-*

Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi hija ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Mejju 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-kera tal-fond.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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 lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fl-10 ta' April 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 35A, Triq in-Nażżarenu, il-Ħamrun u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sittin (60) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500). [1]

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi l-Bord josserva illi l-intimata għandha ammont ta' depoziti bankarji li pero` mhumiex sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan gie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tieghu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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 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)"*[6]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat mill-intimata fir-risposta tagħha, u ċioe` li għamlet diversi benefikati fil-fond in kwistjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali benefikati fl-aħħar mill-aħħar qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimata tal-fond in kwistjoni.

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[6] *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 l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sid, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ;
2. Jiċħad it-tieni talba ;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 35A, Triq in-Nażżarenu, il-Ħamrun qiegħda tigi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur