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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 818/2022

Grant Thornton Fiduciaire Limited (C 20650) fil-kapaċità tagħha ta' Trustee tal-Mirror Trust

Vs

Vincent u Dolores sive Doris, konjugi Portelli

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Grant Thornton Fiduciaire Limited fil-kapaċità tagħha ta' Trustee tal-Mirror Trust** fis-7 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-flat illi huwa internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk akbar illi llum għandu n-numru uffiċċjali disa' (9) u jismu 'Gatt Flats', fi Triq il-Flotta, il-Gzira, u liema flat jinsab fl-ewwel sular (ground floor level) sottostanti però mhux sovrastanti proprjetà ta' terżi; aktar il quddiem imsejjaħ 'il-Flat'.*

2. *Illi l-Flat huwa mikri lill-intimati bħala d-dar ta' abitazzjoni tagħhom u ilu hekk mikri lilhom minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

3. *Illi għall-Flat l-intimati jħallsu kera ta' mitejn u disa' ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€209.64) fis-sena.*

4. *Illi din il-kera (a) hija imposta mill-liġi b'tali mod illi hija waħda rriżorja u inadekwata u (b) tali imposizzjoni ma tikkostitwix miżura proporzjonata sabiex tiġġustifika l-kontroll tal-użu u l-interferenza fit-tgawdija mir-rikorrenti ta' ħwejjiġha.*

5. *Illi fil-fatt ir-rikorrenti ma setgħetx tittermina l-lokazzjoni tal-Flat u lanqas setgħet tesiġi illi l-intimati jħallsuha kera ġusta u adekwata stante illi l-kuntratt ta' lokazzjoni tal-Flat sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u skont id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti li jirregolaw tali kirjiet il-Flat għandu, kontra r-rieda tar-rikorrenti, jibqa' jiġi rilokat lill-intimati li għandhom dritt li jibqgħu jabitaw fil-Flat b'titolu ta' kera, b'żieda fil-kera kull tlett snin skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju.*

6. *Illi l-valur lokatizju tal-Flat huwa ferm aktar minn dak permess mid-disposizzjonijiet tal-liġi, liema disposizzjonijiet jivvjolaw id-drittijiet fundamentalii tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijieti ta' Malta).*

7. *Illi, mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilha skont il-liġi, ir-rikorrenti qegħda bil-preżenti tirrikorri għad-drittijiet mogħtija lilha mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *Illi, skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti għandha dritt titlob lil dan ir-Rispettabbli Bord li l-kera tal-Flat jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess Flat fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; b'dan illi kif ġja ngħad aktar il fuq ir-rikorrenti, stante illi jidhrilha illi r-remedju moghti mill-Artikolu 4A tal-Kap. 69 mhuwiex wieħed adegwat, qegħda bil-preżenti teżerċita dan id-dritt strettament bla preġudizzju għal kull dritt ieħor spettanti lilha skont il-liġi u għalhekk inkluż ukoll għad-dritt tagħha li, jekk ikun il-każ, titlob dikjarazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandu jitqies mingħajr effett.*

9. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti taħt l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 dan ir-Rispettabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Portelli skont ir-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 tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati Portelli bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Portelli fil-31 ta' Diċembru 2021.*

10. *Illi jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan ir-Rispettabbli Bord għandu (a) jaghti deċiżjoni li tippermetti lill-istess intimati żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-Flat u (b) jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati għall-okkupazzjonji tal-Flat matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.*

11. *Illi jekk l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan ir-Rispettabbli Bord għandu jipproċedi skont id-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu 4A(6) et seq tal-Kap.69.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan ir-Rispettabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati jikru mingħand ir-rikorrenti l-flat illi huwa internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk akbar illi llum għandu n-numru uffiċċjali disa' (9) u jismu 'Gatt Flats', fi Triq il-Flotta, il-Gzira, u liema flat jinsab fl-ewwel sular (ground floor level) sottostanti però mhux sovrastanti proprjetà ta' terżi.*

II. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni.*

III. *Jordna li jitwettaq it-Test tal-mezzi tal-intimati li għandu jkun ibbażżat fuq it-test tal-mezzi skont ir-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 tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2021.*

IV. *Jirrevedi, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-flat illi huwa internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk akbar illi llum għandu n-numru uffiċċjali disa' (9) u jismu 'Gatt Flats', fi Triq il-Flotta, il-Gzira, u liema flat jinsab fl-ewwel sular (ground floor level) sottostanti però mhux sovrastanti proprjetà ta' terżi pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-lokazzjoni tal-istess flat; b'dan illi jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jippermetti lill-istess intimati żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw l-imsemmi flat, oltre li jiddetermina, skont il-każ, il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati għall-okkupazzjonji tal-flat matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2022, 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-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti 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 irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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-inkwilin tkun tista' tibbenefika 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 r-risposta ta' **Vincent u Dolores sive Doris, konjugi Portelli,** ippreżentata fit-2 ta' Diċembru 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-atturi għandhom jipprovaw ir-relazzjoni ġuridika bejnhom u bejn il-Mirror Trust;

2. Illi l-esponenti jiddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond li jinsab 9, Gatt, Fl 1, Triq il-Flotta, il-Gżira u li ilhom jikru l-fond bħala dar ta' abitazzjoni minn ferm qabel is-sena 1995 u li filwaqt qabel kienu jħallsu l-kirja tal-fond in kwistjoni lil Kennedy Nova Ltd, riċentament l-esponenti bdew iħallsu l-kirja lil Mirror Trust. Għaldaqstant, l-intimati mhux qegħdin joġġezzjonaw ghall-ewwel (1) u t-tieni (2) talba;

3. Illi sussidjarjament l-esponenti umilment jiddikjaraw illi huma anzjani u għandhom mezzi limitati u li huma ċertament jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test, u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża u għaldaqstant filwaqt li ma joġġezzjonawx għat-tielet (3) talba, qegħdin joġġezzjonaw għar-raba' (4) talba;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tiġi riveduta l-kirja tal-fond in kwistjoni u jgħaddi sabiex jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti umilment jissottometti illi kwalunkwe tali żieda fil-kera m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda se mai din għandha tqarrab aktar lejn il-minimu, u/jew b'rati miżjuda gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna;

5. Illi għal kull buon fini l-esponenti bir-rispett jiddikjaraw illi huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet kollha tal-kera u ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta filwaqt li żammew il-fond relattiv fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Inoltre huma dejjem aġixxew fil-parametri tal-liġijiet rilevanti u viġenti.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-2 ta' Frar 2023 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti tikri l-fond numru 9, Gatt Flats, appartament numru 1, Triq il-Flotta, il-Gżira lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati talbu li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Illi l-intimati talbu wkoll illi r-rikorrenti trid tipprova r-relazzjoni ġuridika bejnha u bejn il-Mirror Trust. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bix-xhieda ta' Dr. Wayne Pisani u d-dokumenti esebiti minnu fis-seduta tad-9 ta' Lulju 2024.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom sebgħa u sebgħin (77) sena u sebgħin sena (70) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro

(€50,000).[1] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital 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 ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

[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.

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm 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` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu 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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita minnha. 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

[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

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, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, 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 ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati jikru mingħand ir-rikorrenti l-flat illi huwa internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk akbar illi llum għandu n-numru ufficċjali disa' (9) u jismu 'Gatt Flats', fi Triq il-Flotta, il-Gzira, u liema flat jinsab fl-ewwel sular (ground floor level) sottostanti però mhux sovrastanti proprjetà ta' terzi;
2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli għal din il-lokazzjoni;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jirrevedi l-kera tal-flat internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk akbar illi llum għandu n-numru uffiċjali disa' (9) u jismu 'Gatt Flats', fi Triq il-Flotta, il-Gzira, fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħadha għall-kumplament;

---

[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.*

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati 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