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

Illum 09 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 212/2023

Maria Anna sive Marion Ellul (ID 0211267M)
Albert Muscat (ID 0105661M)
Raymond Muscat (ID 0115255M)
Carmel sive Charles Muscat (ID 0341151M)

vs

Rosina sive Rosaria Grech (ID 241863M))

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-18 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti, ilkoll aħwa, ulied Amadeo Muscat u Carmela Muscat nee' Mifsud, huma l-propjetarji tal-fond Numru* ***88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla*** *liema fond jinsab mikri lil intimata Rosina sive Rosaria Grech u ilha hekk tiddetjeni dan il-fond taħt titolu ta' kera sa mis-17 ta' Diċembru 1993 sal-lum;*
2. *Illi l-ġenituri tar-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo nhar il-11 ta' Marzu, 1952 permezz ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A'. Illi missier ir-rikorrenti ossia Amadeo Muscat miet nhar it-22 ta' April 1979 u s-suċċessjoni tiegħu tinsab regolata permezz ta' testment unica charta datat l-20 ta' Ottubru 1973 in atti tan-Nutar Joseph Vella Galea kopja ta' liema qed tiġi*

hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. B'. Illi kif jirriżulta minn dawn id-dokumenti, sehem ta' nofs indiviż tal-fond de quo għadda għand ir-rikorrnti mall-mewt ta' missierhom;

3. *Illi omm ir-rikorrenti ossia Carmela Muscat mietet nhar is-16 ta' Jannar 2018 u s-suċċessjoni tagħha tinsab regolata permezz tal-istess testment unica charta datat l-20 ta' Ottubru 1973 in atti tan-Nutar Dr. Joseph Vella Galea kopja (Dok. B). Illi nofs is-sehem indiviż l-ieħor li kien jappartjeni lil omm ir-rikorrenti għadda għandhom mal-mewt tagħha. Illi sussegwentement id-dikjarazzjoni causa mortis wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti fir-rigward tal-fond de quo saret nhar l-20 ta' Novembru 2018 in atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella, kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. Ċ';*

4. *Illi kif jinsab evidenzjat permezz taċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. D', dan l-imsemmi fond kien ġie reġistrat bħala wieħed dekontrollat (referenza numru 19386/1980) ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi l-intimata Rosina sive Rosaria Grech għadha qed tokkupa l-fond de quo ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament Artikolu 5(2), u qeda tħallas ammont ta' kera miżeru ta` €117 kull tlett xhur;*

6. *Illi bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 kif sussegwentement sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ingħataw id-dritt li jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, liema dritt ir-rikorrenti jixtiequ jeżerċitaw permezz tar-rikors odjern;*

7. *Illi f'dan il-każ, dan il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Rosina sive Rosaria Grech ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili;*

8. *Illi jekk l-inkwilina Rosina sive Rosaria Grech ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilina Grech żmien ta' sentejn sabiex tivvaka mil-fond stante li ma jkolliex dritt*

tibqgħa fl-okkupazzjoni tal-istess fond. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat mil-Bord;

9. *Illi jiġi rilevat ukoll illi permezz ta' sentenza mgħotija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-31 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet: Maria Anna sive Marion Ellul, Albert Muscat, Raymond Muscat u Carmel sive Charles Muscat vs. L-Avukat tal-Istat u Rosina sive Rosaria Grech (Rikors Nru. 635/2021 RGM) konċernanti l-istess fond de quo, liema sentenza illum hija res judicata, ġie ikkonfermat illi ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom imsemmija u dan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Kopja ta' din is-sentenza qeda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. F';*

Għaldaqstant, tgħid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

(i) *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Rosina sive Rosaria Grech hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla ai termini tal-Att XXIII tal-1979;*

(ii) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Rosina sive Rosaria Grech li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti 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;*

(iii) *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

(iv) *Jordna u jikkundanna lill-intimata Rosina sive Rosaria Grech tibda tħallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

(v) *Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-*

rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 minn **Rosina sive Rosaria Grech** ppreżentata fit-12 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 88, Triq il-Kurcifiss, Isla taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilha mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba ghandha tigi milqugha.*

2. *Illi l-esponenti ma ssib ebda oggezzjoni li hija tigi soggetta ghat-test tal-mezzi, mil-liema ser jirrizulta li hija ghandha mezzi limitati. Ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi.*

3. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament jichad Il-hames talba u ma jordnax l-izgumbrament.*

4. *Illi jigi rrilevat li hija dejjem halset il-kera kif obbligata li taghmel.*

5. *Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tigi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimataa ppreżentata fit-23 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 l-intimata tiddetjeni l-fond bin-numru 88, Triq il-Kurċifiss, l-Isla b'titolu ta' kera derivanti minn ċens temporanju li ġie konvertit f'kirja ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimata esebiet id-dħul tagħha minn fejn jirriżulta li ma tirċievi ebda benefiċċju mingħand il-Gvern u li skont dak dikjarat minnha tgħix bl-għajnuna tal-familjari tagħha.

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 esebiti jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sittin (60) sena.

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

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€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.

---

[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.

[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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' tliet mija u ħamsa u sittin elf ewro (€365,000).

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 m'għandu ebda dħul minn xi paga jew minn xi benefiċċji soċjali u m'għandu ebda kapital. 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`, inkluz decizjoni favur ir-rikorrenti preżenti f'kawża kostituzzjonali deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2023.[3] 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 għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` flimkien mar-risposta tagħha. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[5], il-Qorti

[3] A fol. 42
[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021
[5] 1 ta' Diċembru 2021

Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

In oltre, l-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Marthese Mifsud et vs Lawrence Abela et*** deċiża fit-3 ta' Lulju 2024 fejn ġie rilevat is-segwenti, u cioe`:

18. Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-

---

[6] 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

[7] *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.*

Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

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-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' sebat elef u tliet mitt ewro (€7300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[8]

Decide

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

---

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

1. Jilqa′ l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Rosina sive Rosaria Grech hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla ai termini tal-Att XXIII tal-1979;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa′ t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru uffiċjali 88, Triq il-Kurċifiss, L-Isla fl-1 ta' Jannar 2023 qiegħda tiġi riveduta għal sebat elef u tliet mitt ewro (€7300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta′ din is-sentenza ;
4. Jilqa′ parzjalment ir-raba′ talba u jordna u jikkundanna lill-intimata Rosina sive Rosaria Grech tibda tħallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, pero` mhux kif mitlub mid-data tal-preżentata tar-rikors iżda mid-data ta′ din is-sentenza;
5. Jiċħad il-ħames talba;
6. 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