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

Illum 28 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 597/2023

Georgina Abdilla, detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0883550M, Mary Anne Micallef detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0349056M, Nazzareno Caruana detentur tal-karta tal-Identita bin-numru 0475743M, Mario Caruana detentur tal-karta tal-identita bin-numru 0936544M, flimkien ma' David Caruana detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0149375M, Paul Caruana detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0244578M u Roberta Caruana detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 0005282M

Vs

Maria Carmela Camilleri (K.I. 0157842M), u l-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-11 ta' Diċembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti Georgina Abdilla, Mary Anne Micallef, Nazzareno Caruana, Mario Caruana, David Caruana, Paul Caruana u Roberta Caruana huma proprjetarji tal-fond li jinsab ġewwa Ħal Għaxaq bin-numru 1, li jinsab fi Triq Dun Ġużepp Naudi li huma akkwistaw per via di successione hekk kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem;

*2. Illi l-fond in kwistjoni ġie akkwistat fiż-żwieġ (kopja taċ-ċertifikat taż-żwieġ hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 1**") mid-defunti Carmelo Caruana flimkien ma' martu Rita Caruana, li huma l-ġenituri tar-rikorrenti Georgina*

*Abdilla, Mary Anne Micallef, Nazzareno Caruana, Mario Caruana flimkien ma' ħuhom Francis Caruana, li llum mejjet, u li wirtuh ir-rikorrenti David Caruana, Paul Caruana u Roberta Caruana, liema fond ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ ta' nhar it-tletin ta' Ġunju tas-sena elf' disa' mija u sitta u ħamsin (30-06-1956) fl-atti tan-nutar Dottor Alexander Grech kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 2**";*

*3. Illi sfortunatement Rita Caruana mietet nhar is-sittax ta' Lulju elf disa' mija tmienja u tmenin (16-07-1988) hekk kif ikkonfermat miċ-ċertifikat tal-mewt, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 3**". Permezz ta' testment unica charta tas-sebgħa u għoxrin ta' Settembru tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (27-09-1980), kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 4**" il-wirt tagħha ddevolva fuq il-ħames (5) uliedha u ċioe Nazzareno, Mario, Mary Anne, Francis u Georgina universali ddevolva u fuq żewġha Carmelo Caruana li tħalla b'titolu ta' legat, l-użufrutt universali tal-ġid tagħhom. Qed tiġi annessa wkoll kopja tar-riċerki testamentarji kemm pubbliċi u kemm sigrieti tal-istess, mmarkata bħala "**Dok FC 5**";*

*4. Illi Carmelo Caruana miet nhar nhar il-ħamsa ta' Jannar elf dia' mijja u disgħin (5-01-1990) kif ikkonfermat miċ-ċertifikat tal-mewt, kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 6**" u ai termini tat-testment unica charta surreferit, il-wirt tiegħu ddevolva fuq il-ħames (5) uliedu u ċioe Nazzareno, Mario, Mary Anne, Francis u Georgina. Qed tiġi preżentata wkoll kopja tar-riċerki testamentarji kemm pubbliċi u kemm sigrieti tal-mejjet Carmelo Caruana hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 7**";*

*5. Illi wieħed mit-tfal werrita tal-mejjet Carmelo u Rita Caruana u ċioe, Francis Caruana, miet nhar id-disgħa ta' Jannar tas-sena elfejn u ħmistax (09-01-2015) u l-wirt tiegħu ddevolva fuq it-tliet uliedu rikorrenti David, Roberta u Paul Caruana, bħala l-werrieta universali tiegħu u dan kif konfermat mid-dikjarazzjoni causa mortis datata sittax ta' Diċembru tas-sena elfejn u ħmistax (16-12-2015) fl-Atti tan-Nutar Dottor Ritienne Bugeja Fenech, hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 8**";*

*6. Illi jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimata u qraba tagħha mis-snin tmenin u li sas-sena elfejn tlieta u għoxrin (2023), bl-awmenti sussegwenti skont il-liġi hija kienet qiegħdha tħallas l-kera ta' mitt Ewro (€100) pagabbli kull sitt (6) xhur u dana hekk kif jidher mil-kopja tal-estratt tal-ktieb tal-kera datat tletin ta' Ġunju tas-sena elfejn tlieta u għoxrin (30-06-2023) hawn annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 9**"*

7. Illi ma hemmx dubju illi l-ammont ta' kera li qiegħda tiġi imposta fuq l-esponenti jikkostitwixxi piż sproporzjonat fuqha għall-benefiċċju uniku tal-intimata;

*8. Illi din il-kirja ġiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunu 1995 u dan hekk kif jidher minn estratt tal-kotba tal-kera datat l-ewwel ta' Ġunju elf disa' mijja u tmenin (01-06-1980), kopja ta' liema qed tiġi annessa u mmarkata bħala "**Dok FC 10**" għaldaqstant din il-kirja taqa' taħt il-provvedimenti tal-Kap 69;*

9. Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-leġislatur introduċa inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Ġunju 1995;

10. Illi għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jitfħu dawn il-proċeduri sabiex issir il-proċedura skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69, u ċioe' li jsir it-test tal-mezzi u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati għandhom jivvakaw entro sentejn;

11. Illi l-Awtorita' tad-Djar qiegħda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tipparteċipa bis-sħiħ bhala intervenut fil-kawża fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-liġi;

12. Illi in vista tas-suespost, qiegħda ssir il-kawża odjerna.

Tgħid għalhekk l-intimata għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:

1. Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimatA ghal fond bin-numru 19, Triq Dun Ġużepp Naudi, Għaxaq waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.

2. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimatA u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.

3. F'każ li l-intimata ma jissoddisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond bin-numru 19, Triq Dun Ġużepp Naudi, Għaxaq entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.

4. F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata għandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7)

u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimata** ppreżentata fid-9 ta' Mejju, 2024 li permezz tagħha eċċepiet 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-intimata dejjem onorat l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond enumerat bin-numru 19, Triq Dun Guzepp Naudi, Għaxaq moghti lilha b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;

3. 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 kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% 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;

5. 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;

6. 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 pensjonanta u 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;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2024 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 jikru l-fond numru 19, Triq Dun Ġużepp Naudi, Ħal Għaxaq lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur liema dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.
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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha wieħed u tmenin (81) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[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-

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, jkollha ħamsa u sebgħin (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]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa 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' tliet mija u ħamsa u tletin elf ewro (€335,000).
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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhiex 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 ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.

---

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.

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.[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 mill-istess Awtorita`. 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 saru diversi benefikati fil-fond in kwistjoni u

---

[3] 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 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.*

li kwindi l-valur lokatizzju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. 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, jekk saru, qed jiġu gawduti fil-kors tal-pussess tal-intimata tal-fond in kwistjoni.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina 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 ta' sitt elef u seba' mitt ewro (€6,700) fis-sena.

Decide

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimata Maria Carmela Camilleri (K.I. 0157842M) tissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond numru 19, Triq Dun Ġużepp Naudi, Ħal Għaxaq għandha tkun ta' sitt elef u seba' mitt ewro (€6,700) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem;
5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur