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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 218/2023

Cassar Nazzareno (K.I. 285337M)

-vs-

Dalli Charles Joseph (K.I. 157687M),
Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Nazzareno Cassar** fil-20 ta' April 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju tal-fond* ***19, 'St Rita', Misrah Giovanni F. Abela, gia maghrufa bhala Triq il-Marsa, Marsa,*** *liema propjeta` hija derivanti mis-successjoni ta' ohtu, Maria Cassar. Illi skont id-Dikjarazzjoni Causa Mortis, datata l-l-4 ta' Lulju 2013, in atti n-Nutar Dottor Malcolm Mangion, irrizulta li r-rikorrent hu l-eredi universali tal-imsemmija ohtu, Maria Cassar, u dan skont l-ahhar testment datat is-sebgha ta' Marzu elf disa' mija tnejn u disghin (07/03/1992), in atti n-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok. 'A''). Fl-imsemmija Dikjarazzjoni Causa Mortis, u li hi esebita u mmarkata bhala Dok. 'B', il-fond in kwistjoni ddevolva fuq ir-rikorrent. In oltre, mall-imsemmija Dikjarazzjoni Causa Mortis hemm ukoll annessi r-ricerki testamentari pubblici u sigrieti tad-defunta Maria Cassar, oht ir-rikorrent.*

2. *Illi dan il-fond mertu ta' dan ir-Rikors kien pprevjena lill-oht ir-rikorrent, ossia d-defunta Maria Cassar, permezz ta' kuntratt ta' Divizjoni u Vitalizju datat, is-sebgha u ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija sebha u sebghin (27/04/1977), in atti n-Nutar, Dottor Joseph Cachia fejn l-imsemmija Maria Cassar kienet giet assenjata l-fond mertu ta' dan ir-Rikors, liema il-fond hu soggett ghac-cens annwu u perptewu ta' sbatax-il Ewro u erbgha u ghoxrin (€17.24c) centezmu gia sebgha Lira Maltin u erbghin centezmu (Lm7.40). Kopja tal-imsemmi kuntratt ta' Divizjoni u Vitalizju in atti n-Nutar Joseph Cachia, tas-sebgha u ghoxrin ta' April elf disa' mija sebgha u sebghin (27/04/1977) hi esebita u mmarkata bhala Dok. 'C';*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Dekontroll u li hu hawn esebit u mmarkat bhala Dok. 'D'.*

4. *Illi missier ir-rikorrent, Carmelo Cassar, permezz ta' kuntratt tat-tnax ta' Lulju tas-sena elf disa' mija wiehed u sittin (12/07/1961), fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone Adami kien ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'effett mid-data tal-kuntratt citat lil Carmelo, sive Lino Ellul, ghal perjodu ta' sbatax-il (17) sena versu sub-cens annwu u temporanju ta' erbghin Lira (£40.00c) fis-sena, liema kuntratt qieghed jigi esebit u mmarkat bhala Dok. 'E'.*

5. *Illi sussegwentement l-imsemmi Carmelo, sive Lino Ellul permezz ta' kuntratt datat l-erbatax ta' Awwissu elf disa' mija hamsa u sebghin (14/08/1975), in atti n-Nutar Joseph Cachia, biegh u ittrasferixxa s-subutile dominju u temporanju ghaz-zmien li kien fadal u li kien dekoribbli mit-tnax ta' Lulju elf disa' mija wiehed u sittin (12/07/1961) l-imsemmi fond mertu ta' dan ir-Rikors lill-omm l-intimat, Emmanuela Dalli, mart Alfred Dalli, missier l-intimat. Kopja tal-kuntratt datat l-erbatax ta' Awwissu elf disa' mija hamsa u sebghin (14/08/1975) qieghda tigi esebita u mmarkata bhala Dok. 'F'.*

6. *Illi din il-koncessjoni sub-enfitewsi temporanja skadiet fil-**hdax ta' Lulju tas-sena elf disa' tmienja u sebghin (11/07/1978)**, izda l-ġenituri tal-intimat, u cioe` l-okkupanti fl-imsemmija data, baqghu jirrisjedu fil-fond de quo bhala r-residenza ordinarja taghhom, biex b'hekk meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Gunju 1979 kienu ghadhom fil-pussess tal-fond in kwistjoni u għalhekk u konsegwentement ai termini tal-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kellhom dritt jivvantaw titolu ta' kera li togħla skond ir-rata ta' inflazzjoni izda qatt aktar minn doppju darba kull*

hmistax-il (15) sena, u dan skont l-imsemmi Artikolu 12 (7) tal-Kap 158 hawn fuq ciatat.

Illi ghalhekk a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimat Dalli, u li l-antekawza minnu, ossia l-genituri tieghu, kienu cittadini ta' Malta u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979, biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

7. *Illi l-imsemmi fond kien ilu mikri lill-genituri tal-intimat ghal aktar minn erbghin (40) sena, u stante l-protezzjoni li kienet taghti l-ligi f'dak il-perjodu, l-intimat Charles Joseph Dalli wara l-mewt tal-genituri tieghu, sa l-inkwilin tal-fond de quo, u li llum ghandu l-kera ta'* ***€262*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' li saru, u dan skond l-imsemmi Att, kull tlett snin skond l-indici ta' l-gholi tal-hajja.*

8. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrent ser jezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

9. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, 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 jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

Għaldaqstant, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux: -

1) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat, Charles Joseph Dalli, hu l-inkwilin tal-fond,* ***9, 'St Rita', Misrah Giovanni F. Abela, gia magħrufa bħala Triq il-Marsa, Marsa****, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Charles Joseph Dalli, bil-karta tal-identita` numru, 157687M 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 jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

3) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera 9, 'St Rita', Misrah Giovanni F. Abela, gia magħrufa bħala Triq il-Marsa, Marsa, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

4) *Jordna u jikkundanna lill-intimat Charles Joseph Dalli (K.I. 157687M) jibda jħallas din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

Ra r-risposta ta' **Charles Joseph Dalli** ppreżentata fil-21 ta' Dicembru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond 19, 'St Rita', Misraħ Giovanni F. Abela, Marsa, liema kirja ilha viġenti għal għexieren ta' snin u hija waħda protetta;*

2. *Illi mart l-esponenti, ossia Jie Le Dalli (KI Nru 0654316L), ukoll tirresjedi fil-fond de quo flimkien mal-esponenti, u ilha tagħmel dan sa minn meta żżewġu fl-2009;*

3. *Illi l-esponenti, li għandu tlieta u ħamsin (53) sena u li huwa irtirat mill-Armata, jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tiegħu bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;*

4. *Illi fid-dawl taċ-ċirkustanzi tal-kawża preżenti, kif ser jirriżultaw f'iżjed dettall fil-mori, fl-eventwalita' li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm xi żieda fil-kera, din għandha tkun b'mod gradwali u ma għandhiex titla' sal-massimu stabbilit mil-liġi;*

5. *Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti u l-familja tiegħu wettqu bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamlu ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tagħhom, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;*

6. *Illi dan naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;*

7. *Illi inoltre l-kundizzjonijiet applikabbli għall-kirja odjerna huma ġusti u ma hemmx lok li jinbidlu;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huwa dejjem mexa mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;*

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 n-Nota Ġuramentata tal-intimat li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti li jirrigwardaw id-dħul u l-kapital tiegħu u ta' martu;

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-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tiġi awmentata l-kera, u f'każ li ma jissodisfax it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tiegħu.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li hu sid waħdu tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi 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-ċertifikat tat-twelid esebit jirrizulta li fis-sena li nfetħet il-kawza l-intimat kellu tlieta u ħamsin sena (53) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000). 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.

---

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

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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa sebgħin elf ewro (€175,000).

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-intimat u martu għandhom dħul viċin ferm il-limitu msemmi iktar 'il fuq u għandhom ukoll ammont ta' depożiti f'Bank lokali li la jistgħu jitqiesu negliġibbli u lanqas sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu. 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`. 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]

[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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

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` flimkien 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]

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 ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3500) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat, Charles Joseph Dalli, hu l-inkwilin tal-fond, 9, 'St Rita', Misraħ Giovanni F. Abela, ġia magħrufa bħala Triq il-Marsa, Marsa, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[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.*

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond numru 9, 'St Rita', Misraħ Giovanni F. Abela, ġia magħrufa bħala Triq il-Marsa, Marsa, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u ħames ewro (€3500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Charles Joseph Dalli (K.I. 157687M) jibda jħallas il- kera awmentata b'effett mid-data ta' din is-sentenza u mhux kif mitlub mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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