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

**Illum 27 ta' Marzu 2025**

**Rikors Numru 239/2024**

**Stephen Abela [K.I. nru. 637560M], Mary Rose Abela [K.I. nru. 410367M], David Grech [K.I. nru. 192961M], Mary Anne Grech [K.I. nru. 480957M], Lorraine Agius [K.I. nru. 413768M], John Paul Abela [K.I. nru. 348095M], Felix Abela [K.I. nru. 0069965M], Antoine Abela [K.I. nru. 0315868M], u b'digriet tat-28 ta' Novembru 2024 jiżdiedu l-kliem "Mary Rose Abela in rappreżentanta ta'" u Joseph Abela [Numru tal-Passaport 1007493]**

**Vs**

**Anna Debattista [K.I. nru. 680054(M)]**

**u**

**Awtorità tad-Djar** ***(bħala amicus curiae ai termini tal-Artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta)***

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Stephen Abela et** fit-28 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Stephen Abela, Mary Rose Abela, David Grech, Mary Anne Grech, Lorraine Agius, John Paul Abela, Felix Abela, Antoine Abela, u Joseph Abela huma lkoll sidien tal-fond 138, ġia 181, Triq Sant'Elena, Tas-Sliema.*

*2. L-imsemmi fond ipprevjena lill-esponenti Felix, Antoine u John Paul aħwa Abela permezz ta' testment datat 3 ta' Frar 2014 fejn missierhom Paul Abela nnomina lir-rikorrenti bħala l-uniċi eredi universali tiegħu. Permezz ta' kawża mortis datata 30 ta' Ġunju 2015 magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela, ir-rikorrenti ddikjaraw illi kwarta parti indivisa tal-fond numru mija wieħed u tmenin (181), St. Helen Street, Sliema, liema hija mikrija lil terzi, hija formanti parti mill-eredita' tad-decujus Paul Abela (**Dok. A**).*

*3. L-imsemmi fond ipprevjena lill-esponenti Mary Rose u Stephen aħwa Abela permezz ta' testment magħmul minn missierhom Anthony Abela datat 17 ta' Frar 1989 li permezz tiegħu huwa nnomina lir-rikorrenti bħala l-uniċi eredi universali tiegħu. Permezz ta' dikjarazzjoni kawża mortis datata 11 ta' Mejju 2022 magħmula fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Spiteri, ir-rikorrenti iddikjaraw illi d-defunt missierhom kien is-sid ta' kwart (1/4) sehem indiviż tad-dar de quo ġewwa Triq St.Elena, Tas-Sliema (**Dok. B**).*

*4. L-imsemmi fond ipprevjena lill-esponenti David Grech, Mary Anne Grech u Lorraine Agius permezz ta' testment magħmul minn ommhom Helen Grech fl-4 ta' Marzu 2014 fejn hija nnominat lir-rikorrenti David, Mary Anne u Lorraine bħala l-uniċi eredi tagħha. Permezz ta' dikjarazzjoni sussegwenti għall-kawża mortis magħmula fit-30 ta' Mejju 2023 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, ir-rikorrenti ddikjaraw illi kwart indiviż tal-fond de quo ġewwa Triq Sant'Elena, Tas-Sliema kien jappartjeni lil ommhom (**Dok. C**).*

*5. L-imsemmi fond ipprevjena lill-esponenti Joseph Abela u lill-ġenituri tar-rimanenti esponenti permezz ta' testment magħmul mid-defunti Felix u Marianna konjuġi Abela fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi fid-9 ta' Ġunju 1942 (**Dok. D**), liema fond baqa' miżmum in komuni bejn l-esponenti Joseph Abela u l-ġenituri tar-rimanenti esponenti. (**Dok.E**)*

*6. Oriġinarjament, fis-27 ta' Jannar 1979 Maria Anna Farrugia u l-aħwa Anthony Abela, Helen Grech, Paul Abela, u Joseph Abela ikkonċedew il-fond lill-intimata Anna Debattista u lid-defunt Alfred Debattista b'titolu ta' emfitewsi temporanju versu ċ-ċens ta' sittin Lira (Lm60) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, hekk kif tindika n-nota tal-insinwa 1712/1979 hawn annessa u identifikata bħala **Dok. F** .*

*7. Wara l-iskadenza taċ-ċens, dan it-titolu ġie mibdul f'wieħed ta' kirja.*

*8. Il-fond qiegħed preżentament jiġi okkupat mill-intimata Anna Debattista. Hija qiegħda tħallas il-kera fl-ammont ta' erba' mija u seba' Euro (EUR407) kull sitt xhur (**Dok. G**). L-esponenti mhumiex qegħdin jaċettaw il-kera mingħand l-inkwilina stante li fil-fehma tagħhom tali ammont ma jirriflettix somma ġusta għal kirja tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, l-inkwilina fil-preżent qiegħda tiddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati hekk kif indikat fiċ-ċedoli ta' depożitu bir-riferenza 3209/2023, u 1143/2024 (**Dok. H**).*

*9. Skont stima reddata mill-Perit Etienne Magri datata 15 ta' Diċembru 2021, il-valur sħiħ tal-fond huwa dak ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (EUR325,000) u dan skont kif indikat fil-kawżi mortis premessi (**Dok. I**).*

*10. Il-kirja perċepita mill-esponenti ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.*

*11. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, din il-kera saret rivedibbli skont l-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta tenut kont tal-valur attwali tal-fond fis-suq.*

*12. Ir-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom minn dak provdut fl-Artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex il-kera tal-fond fuq imsemmi tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, liema valur jiġi kkalkolat kif kien fl-1 ta' Jannar 2023.*

*13. Fl-istadju inizjali tas-smiegħ ta' dan ir-rikors, dan l-Onorabbli Bord għandu jipproċedi a tenur tal-artikolu 12B (3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jgħaddi sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Debattista skont ir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti u/jew liġijiet oħra pertinenti.*

*14. Jekk l-intimata Debattista ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata żmien sentejn sabiex il-fond de quo jiġi vvakat minnha u l-pussess ritornat lill-esponenti. F'tali eventwalità għandu jiġi ordnat li jitħallas kumpens lill-esponenti fil-mod imfisser fl-Artikolu 12B (4) jew kwalunkwe artikolu pertinenti ieħor tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan sabiex jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sidien ossia Stephen Abela, Mary Rose Abela, David Grech, Mary Anne Grech, Lorraine Agius, John Paul Abela, Felix Abela, Antoine Abela, u Joseph Abela, li jirċievu kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilhom.*

*15. L-Awtorità tad-Djar qiegħda tiġi notifikata bir-rikors odjern ai termini tal-Artikolu 12B(3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*<u>Talbiet</u>*

*Tgħid għalhekk l-intimata, previa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:*

1. *Jiddikjara li l-inkwilina Anna Debattista qiegħda żżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jiddikjara li l-kera preżentament imħallsa mill-inkwilina mihijiex proporzjonata mal-valur lokatizzju tal-fond;*

3. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata skont kif provdut fl-artikolu 12B (3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dwak l-ordnijiet kollha neċessarji;*

4. *Fl-eventwalità li l-intimata Debattista tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-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 lokatizju fl-1 ta' Jannar 2023;*

5. *Ukoll, fl-eventwalità li l-intimata Debattista tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta liema kirja għandha tkun adegwata u konformi mal-valur tal-fond kif stabbilit; u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *F'każ illi l-intimata Debattista ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond 138, ġia 181, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema u li sakemm dan iseħħ, jiġi ffissat u ordnat jitħallas kumoens lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Jagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-19 ta' Ġunju, 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*](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 r-risposta ta` **Anna Debattista et** ppreżentata fil-21 ta' Ġunju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

*1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom jispecifikaw jekk Joseph Abela bil-passaport numru 1007493 huwiex resident barra minn Malta, f'liema eventwalita huwa ghandu jkun rapprezentat f'dawn il-proceduri.*

*2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilin tal-fond bin-numru 138, Triq Santa Elena, Tas-Sliema, taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilha mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tintlaqa'.*

*3. Illi l-esponenti tirrileva illi hija dejjem halset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi taghha skond il-ligi.*

*4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma toggezzjonax ghar-raba talba u cioe li jitwettaq it-test tal-mezzi minnha, mill-liema ser ikun qieghed jirrizulta li hija ghandha mezzi limitati u ghalhekk tissodisfa t-test tal-mezzi. Ghalhekk ghandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi.*

*5. Illi in vista ta' dak ddikjarat fir-raba eccezzjoni, dan il-Bord ghandu jichad is-sitt talba tar-rikorrenti.*

*6. Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri.*

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-23 ta' Awwissu, 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 138, già 181, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħdehom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur kif ukoll bid-dokumenti ppreżentati u mmarkati bħala **Dok.R2 u Dok.R4** li ġew preżentati mir-rikorrent permezz ta' Nota nhar l-4 ta' Novembru, 2024.[1]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi 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-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħin (70) sena.

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>**, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[2]

---

[1] A fol. 76

[2] 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 li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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' tlett mija u sittin elf ewro (€360,000). Il-Bord jirrileva illi mar-rikors promutur tagħhom ir-rikorrenti ppreżentaw stima redatta minn Perit *ex parte*.[4] Madankollu dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba huma unanimi.
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 finanzjarji

---

[3] 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.
[4] Dokument I a fol. 54-56

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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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.[5]

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` a fol. 61-62 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[6] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] 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)"*[8]

---

[5] 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.

[6] 1 ta' Diċembru 2021.

[7] 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.

[8] *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-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' sebat elef u mitejn ewro (€7,200) 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 eċċezzjoni stante li din ġiet sorvolata fil-mori;

2. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-inkwilina Anna Debattista qiegħda żżomm il-fond numru 138, già 181, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema b'kirja taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Jiċħad it-tieni talba u dana stante li mhuwiex il-forum kompetenti sabiex jagħmel tali dikjarazzjoni;

4. Jilqa' t-tielet talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

5. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-kera tal-fond numru 138, già 181, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u mitejn ewro (€7,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

6. Jilqa' l-ħames talba u jordna u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

7. Jiċħad it-sitt talba u għaldaqstant jilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimata u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

8. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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**