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

Illum 27 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 997/2022

Josette Schembri [K.I. Nru 414366M]; Mark Calleja [K.I. Nru 395768M]; u Silvana Calleja [K.I. Nru 0210274M] u Adelaide Calleja [K.I. Nru 0483943(M)]

vs

Vincent Custo [K.I. Nru 856446M] u Maria Assunta Custo [K.I. Nru 907449M]

u

Awtorita Tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat **mir-rikorrenti** fid-29 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun.*

2. *Illi originarjament l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat minn Calcedonio Calleja u martu Adeliade Calleja permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius nhar l-20 ta' Mejju, 1998 (Dok A).*

3. *Illi Calcedonio Calleja miet nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u hmistax [21/09/2015] u permez ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb tat-tmienja ta' Dicembru tas-sena elfejn u disgha [08/12/2009]*

permezz ta' liema huwa nnomina lit-tlett uliedu; Josette, Mark u Silvana ahwa Calleja eredi universali (Dok B1-B4).

4. *Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Calcedonio Calleja giet publikata minn Nutat Stefania Marmorato nhar l-20 ta' Settembru 2016 u s-sehem tal-mejjet Calcedonio Calleja u cioe n-nofs indiviz tal-proprjeta in kwistjoni giet ddikjarata (Dok C).*

5. *Illi l-imsemmi fond gie mikri mill-antenati ta' Calcedonio Calleja lill-intimati snin kbar ilu u dan b'kera mizera ta' tlettin Lira Maltin (Lm30) pagabbi kull sitt xhur bil-quddiem u illum bil-kera ta' €185 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

6. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

7. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2020.*

8. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, tghid l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Vincent Custo [K.I. Nru 856446M] U Maria Assunta Custo [K.I. Nru 907449M] huma l-inkwilini tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun u jikkwalifikaw bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq*

id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.

iii. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021.*

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fid-09 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti ghandhom jgibu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom, ossia li huma proprjetarji tal-imsemmija proprjeta';*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghal fini ta' korrettezza r-rikorrenti ghandhom igibu prova dwar jekk il-fond huwiex dekontrollat jew le, sabiex ikun kkonfermat jekk tali test tal-mezzi u eventwali talbiet ghandhomx isiru ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, jigi rrilevat illi l-intimati eccipjenti huma inkwilini tal-fond bin-numru ghoxrin (20), Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun, liema kirja hija wahda protetta;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti ma humiex qed jopponu ghat-tieni (2) talba;*

5. *Illi fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirrizulta mill-istess, jigi sostnut li ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini ghamlu kontinwament matul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li holqot fih l-ligi stess;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti fir-rigward tat-tielet (3) talba tar-rikorrenti, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm zghir li ghandhom l-eccipjenti, u l-kapital minimu li jippossjedu, u izjed minn hekk, meta jittiehdu in konsiderazzjoni l-beneficji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti inkwilini wetqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond, li sarfu fil-valur li dan l-fond ghandu illum, filwaqt li jigi sostnut li ghandhom jibqghu jhallsu l-kera li prezentament ihalsu, huma ma ghandhomx jigu kostretti ihalsu rata ta' kera gholja, u fi kwalunkw ekaz, zgur li ma ghandhomx*

ikunu kostretti ihalsu 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, izda dan l-Onorabbli Bord ghandu, skond id-diskrezzjoni lilu mghotija mil-ligi, jaghti persentagg u kera hafna inqas tenendo in konsiderazzjoni ukoll tad-dħul baxx u tant limitat tal-eccipjenti;

7. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ir-raba' (4) talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez u dan stante li l-eccipjenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi (kemm taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u anke taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tar-rikors:*

    a. *Illi l-intimati eccepjenti, igawdu minn titolu validu ta' lokazzjoni protetta fuq il-fond bin-numru 20, Triq il-Kanonku Bonnici, Hamrun;*
    b. *Illi l-intimati eccepjenti ghandhom l-eta' ta' 76 sena u 73 sena rispettivament u l-pensjoni hija l-unika introjtu li l-eccipjenti ghandhom;*
    c. *Illi inoltre l-kapital tal-intimati eccipjenti ma jaqbisx l-massimu tal-Ligi, u dan kif ser jigi pprovat ahjar fil-mori tal-kawza;*
    d. *Illi jsegwi li, l-eccepjenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ghalhekk filwaqt li jisthoqilhom l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur taghhom tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex tigi ordnata t-terminazzjoni tal-kirja in kwistjoni;*

8. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-intimati eccipjenti m'ghandhomx jigu tenuti jhalsu l-ispejjez tal-proceduri odjerni;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-19 ta'Ottubru, 2023 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.

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-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.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-25 ta' Marzu 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 r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tiġi awmentata l-kera u f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom. Huwa talab ukoll li jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien waħdiena tal-fond in kwistjoni. Illi dan ġie eċċepit ukoll mill-intimati. Illi fil-fehma tat-Tribunal il-prova dwar it-titolu ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnhom, l-intimati ddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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 jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sitta u sebghin sena (76) sena u l-intimata kellha tlieta u sebgħin (73) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul ta' dik il-persuna ma jeċċedix il-ħamsin elf euro (€50,000) matul il-perjodu relevanti. Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi s-sitt mitt elf euro (€600,000) għall-perjodu rilevanti. Filwaqt li persuna bl-eta' tal-intimata biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000) ghall-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 jinġidbu 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 l-intimati esebew ukoll ċertifikat mediku li jitfa' dawl fuq id-diżabilita` li għandu l-intimat u wkoll kopja tal-Karta għal Parkeġġ għall-Persuni b'Diżabilita` u EU Disability Card. Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin ikollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta'

---

[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.

dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimati ma jaqbżux l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq. Kwindi jissodisfaw it-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 ta' mija u erbgħin elf ewro (€140,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li m'għandhomx xi likwidita` kbira, u wkoll jipperċepixxu pensjoni tal-irtirar. Min-naħa l-oħra l-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 69 qabel dan ġie 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 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` intimata, l-

[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-ECHR fil-25 ta' Marzu 2021

intimat 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-Liġijiet 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 t-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi l-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll dak eċċepit mill-intimati fir-rigward tal-benefikati u manutenzjoni li huma għamlu matul is-snin. Madanakollu, l-Bord mhux tal-fehma illi l-istess benefikati u manutenzjoni għandhom jittiehdu in konsiderazzjoni sabiex tiġi ffissata l-kera l-ġdida. Il-benefikati u manutenzjoni li setgħu saru matul is-snin saru a vantaġġ tagħhom biex ikomplu jgawdu l-fond bl-aħjar mod possibbli.

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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena.

---

[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.*

Decide

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Vincent Custo [K.I. Nru 856446M] u Maria Assunta Custo [K.I. Nru 907449M] huma l-inkwilini tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Ħamrun u jikkwalifikaw bħala kerreja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma ntitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru ghoxrin (20) bl-isem Dolores, Triq il-Kanonku Bonnici, Ħamrun, għandha tiżdied għal elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
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