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

Illum 24 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 724/2022

Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall

Vs

Margaret Sultana u Peter Sultana

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Marcus Scicluna Marshall u Romina Scicluna Marshall** fis-06 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema, li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonċeda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €90.85 permezz ta' kuntratt tat-tlieta (3) ta' April, tas-sena elf disa' mija wieħed u sittin (1961), lil Angelo Debono, illum mejjet, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

2. *Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €415.84 fis-sena mingħand l-inkwilini intimati.*

3. *Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena l-inkwilini intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li jiskadi t-terminu lokatizju minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal*

perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera.

5. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma gie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' kera li kien hemm bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-antekawza tal-inkwilini intimati.*

6. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess, ir-rikorrenti b'rikors ipprezentat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Marcus Scicluna Marshall et vs l-Avukat ta' L-Istat et' talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom fejn taw lill-inkwilini intimati d-dritt li tibqa' tghix permanentement fil-fond in kwistjoni, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom.*

7. *Illi nel frattemp, u bla preġudizzju għall-kawza kostituzzjonali msemmija hawn fuq, ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (wara l-emendi li ġew fis-seħħ bis-saħħa tal-Att Nru. XXIV ta' l-2021), għandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li l-imsemmija emendi tal-Att XXIV tal-2021 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u strettament mingħajr preġudizzju għall-proċeduri fuq referiti, pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).*

8. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati, skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwlilini intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru, 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini intimati fil-31 ta' Diċembru 2021.*

9. *Illi jekk l-inkwilini intimati ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċizjoni*

li tippermetti lill-inkwilini intimati żmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, b'żieda xierqa għal dan il-perjodu, li dan l-Onorabbli Bord jogħgbu jimponi.

GHALDAQSTANT, TGHID L-INTIMATI, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NEĊESSARJA U OPPORTUNA, U GĦAR-RAĠUNIJIET PREMESSI, GĦALIEX DAN L-ONORABBLI BORD M'GHANDUX:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €90.85 u dan permezz ta' kuntratt tat-tlieta (3) ta' April, tas-sena elf disa' mija wieħed u sittin (1961), lil Angelo Debono, illum mejjet, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

(ii) Jordna li jitwettaq dan it-test tal-mezzi tal-inkwilini li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruga taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilini intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini intimati fil-31 ta' Diċembru, 2021;

(iii) F'kaz illi l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament tal-inkwilini intimati mill-fond 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

(iv) F'kaz illi l-inkwilini intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att Nru. XXIV ta' l-2021, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju tal-kawza kostituzzjonali pendenti fuq referita, għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi pprezentata.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-01 ta' Novembru, 2022, 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. 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 ta' Ċessjoni tar-rikorrenti ppreżentata fl-24 ta' Jannar 2023 fil-konfront ta' Margaret Sultana stante li din ġiet nieqsa qabel ġew intavolati dawn il-proċeduri;

Ra r-risposta ta' **Peter Sultana** ippreżentata fl-10 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

Illi ghajr ghall-ewwel talba, senjatament inkwantu l-intimat esponenti huwa inkwilin tal-fond in kwistjoni, kif iktar l'quddiem spejegat, t-talbiet attrici qed jigu opposti in toto u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes, stante li l-istanza attrici hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u dan ghar-ragunijiet u l-eccezzjonijiet segwenti:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti jehtiegilhom qabel xejn jressqu l-provi adekwati tat-titolu li allegatament l-istess rikorrenti jgawdu fuq il-fond in kwistjoni, ossia, fond bin-numru 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema, u prova li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;*

2. *Illi jigi rilevat li fit-tlieta u ghoxrin (23) Jannar tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin (2022) giet nieqsa l-intimata Margaret Sultana [K.I. Nru 441342M], omm l-intimat esponenti;*

3. *Illi l-eccipjenti Peter Sultana ghadu jghix u jirresjedi fil-fond inkwistjoni, kif hemm ilu jghix u jirresjedi tul hajtu kollha bhala l-unika residenza tieghu, u ghalhekk jinkwadra ruhu fid-definizzjoni bhala l-inkwilin/kerrej tal-fond in kwistjoni ai termini tal-ligijiet lokatizzjoni vigenti u kif rikonoxxut mir-rikorrenti stess, u konsegwentament igawdi mill-protezzjoni tal-ligi sabiex jissokta fl-istess kirja in kwistjoni ai termini tal-istess ligijiet;*

4. *Illi l-intimat eccepjenti ghandu wiehed u hamsin (51) sena u jeccepixxi li huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, kif se jigi pruvat fil-mori tal-kawza, u ghalhekk filwaqt li jisthoqqlu l-protezzjoni kollha li toffri l-ligi fir-rigward tar-rilokazzjoni ghaf-favur tieghu tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raguni valida fil-ligi sabiex ghandu jigi ordnat jizgumbra mill-fond inkwistjoni, u ghalhekk it-tielet talba attrici ghandha tigi michuda;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, l-eccipjenti jirreleva li z-zieda ta' 2% mituba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda dikrezzjonali ghal dan l-onorabbli Bord, kif provdut ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u kwindi, wara li jittiehed kont tal-mezzi relattiv, l-kera kif riveduta ma ghandix tkun dik ta' 2%, izda wahda li tirrifletti s-sitwazzjoni tal-intimat;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-beneficcji, l-manutensjoni u l-ammiljormanenti li l-eccepjenti u l-antikawza tieghu wettqu kontinwament tul iz-zmien fl-istess fond in kwistjoni frott l-aspettativa legali li holqot fihom l-ligi stess, u li kieku mhux ghax l-eccepjenti stess u dawk ta' qablu gja investew sostanzjalment minn gidhom fl-istess manutensjoni tal-fond, kieku dan l-fond ma ghandux l-valur li jista jgib fis-suq hieles tal-lum;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fis-17 ta' Ottubru 2023 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-intimat jiddetjeni l-fond bin-numru 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti esebiti minn Pamela Bezzina flimkien mal-affidavit tagħha ppreżentat fis-27 ta' Ġunju 2024.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa d-dħul u l-kapital tiegħu u ta' martu.

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-intimat kellu wieħed u ħamsin (51) sena.

__**Fir-rigward tal-livell ta' dħul**__, 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]

__**Fir-rigward tal-livell ta' kapital**__, 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.

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 minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata jirriżulta illi l-intimat u martu għandhom depożiti bankarji fl-ammont ta' €161,269.70, filwaqt li l-intimat għandu ishma f'ismu personali fis-soċjeta Akkwarjumalfa Company Ltd. fl-ammont ta' 13,150 u li skont dak muri fuq is-Seba' Skeda tal-*Annual Return* tal-

---

[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.

2021 kellhom valur ta' tlieta u għoxrin elf, tliet mija u dsatax-il ewro u sebgħin ċenteżmu (€23,319.70). Illi għalhekk l-ammont ta' kapital li seta' jasal għalih dan il-Bord huwa fl-ammont ta' €184,589.40 u għalhekk taħt il-limitu tal-ammont imsemmi iktar 'il fuq. Fir-rigward tad-dħul ma jirriżultax li l-intimat jaqbeż l-ammont indikat iktar 'il fuq. Għalhekk l-intimat jissodisfa l-kriterji tal-kapital u tad-dħul tat-test tal-mezzi u l-Bord se 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' erbgħa mija u tmenin elf ewro (€480,000).

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 għandu kapital li kwazi jqerreb il-mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000). 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 69 qabel dan gie 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-gurisprudenza tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment ghandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-ghajnuna li tista' tinghata lill-inkwilini f'kazijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirrizulta mid-dokument ipprezentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-

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

procedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawza 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]

Ghalkemm 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, 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 Teknici tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9600) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Peter Sultana huwa l-inkwilin tal-fond 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li fil-mori twettaq it-test tal-mezzi;

[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.*

3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u illi ai termini tal-Att Nru. XXIV ta' l-2021, il-kera tal-fond 5, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema għandha tkun ta' disat elef u sitt mitt ewro (€9600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur mid-data ta' din is-senteza;
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