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

Illum 14 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 753/2022

Carmel sive Charles Grech (KI 0506865M) bħala mandatarju ta' Hilda Grech Soler (KI 124836M)

Vs

Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fid-19 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. ***ILLI** l-esponenti huwa mandatarju ta' Hilda Grech Soler u dan kif jirriżulta mill-kopja tal-prokura li qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata **DOK. A**;*

2. ***ILLI** r-rikorrenti nomine hija proprjetarja unika tal-fond "78, Triq l-Annunzjata, Tarxien" li hija xtrat mingħand Is-Sur Carmelo Caruana permezz ta' kuntratt t' akkwist datat dsatax (19) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tmienja u ħamsin (1958) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat **DOK. B**;*

3. ***ILLI** permezz ta' kuntratt datat tnejn (2) t'April tas-sena elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) hawn anness u mmarkat **DOK. Ċ** ir-rikorrenti nomine xtrat mingħand Carmelo Schembri s-subutili dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn sbatax (17)-il sena, mill-ħdax (11) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) tal-fond Ħal Tarxien, Triq l-Annuzjata bi numru tmienja u sebgħin (78)*

suġġett għas-subċens annwu u temporanju, bid-drittijiet u il-ġustijiet kollha tiegħu;

4. ***ILLI** kontestualment mal-imsemmi kuntratt fil-paragrafu preċedenti r-rikorrenti nomine kkonċediet b'titolu ta' subenfiteusi temporanja għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena dekorribli mill-ġurnata tal-att cioe` mit- tnejn (2) t'April elf disa' mija u wieħed u tmenin (1981) lill-intimat Alexander Fenech flimkien ma' martu l-intimata l-oħra Grace Fenech nee' Cauchi, it-terran Ħal Tarxien, Triq l-Annuzjata bi numru tmienja u sebghin (78) bid-drittijiet u il-ġustijiet kollha tiegħu u dana bis-subċens annwu u temporanju ta' tnejn u sebgħin lira Maltija (Lm 72), illum ekwivalenti għal mija sebgħa u sittin ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€167.76), (ara kuntratt **DOK. Ċ** surreferit);*

5. ***ILLI** permezz ta' skrittura privata datata ħdax (11) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija ħamsa u tmenin (1985), ir-rikorrenti nomine kkonċediet l-fakulta sabiex jinbena it-terran '78, Annuciation Street, Tarxien', fejn ġie dikjarat li kul xorta ta' miljorament jibqgħu vantaġġ tas-sid cioe` r-rikorrenti nomine mingħajr ma jgħaddi ebda kumpens, (ara skrittura privata hawn anness u mmarkata **DOK. D**);*

6. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-tnejn (2) t'April tas-sena elfejn u tnejn (2002), iżda l-imsemmija intimati konjugi Fenech baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera;*

7. *Illi għalhekk wara t-tnejn (2) t' April tas-sena elfejn u tnejn (2002), l-imsemmija intimati Fenech baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kera ta' tlett mija erbgħa u sebgħin ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€374.45c) fis-sena, stante illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja il-kera rduppjat u llum bl-Att X tal-2009 l-kera togħla kull tlett (3) snin skond l-ogħli tal-ħajja ai termini tal-istess Att;*

8. *Illi bid-dhul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 , l-intimati Fenech, ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak*

skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;

9. *Illi għalhekk effettivament Hilda Grech Soler ġiet spossessat mid-dritt ta' użu tal-propjeta` tagħha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġiet assoggettata wkoll għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument Ċ' surreferit;*

10. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat* ***DOK. E****;*

11. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valura liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia s-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

Għadaqstant, ir-rikorrenti nomine jitlob bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:-

i. ***Jiddikjara u jiddeċiedi*** *illi Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M) huma l-inkwilini fil-fond "78, Triq l-Annunzjata, Tarxien" ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwlini intimati Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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-Kodici Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;*

iii. *Konsegwentement* ***jiddikjara u jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista` minn żmien għal żmien jiġi*

stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u cioe` s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ;

iv. ***Jikkundanna*** *lill-inkwlini intimati Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M) jibdew jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata;*

v. ***Jgħati dawk l-ordnijiet neċessarji*** *ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Ottubru 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*](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 r-risposta ta' **Alexander Fenech et** ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 78, Triq l-Annunzjata Tarxien, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;*

2. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;*

3. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skont id-dispożizzjonijiet tal-Liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini ta` l-istess Liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-Liġi;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

5. *Illi għandu wkoll jingħad, l-esponenti qed jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-Liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi*

Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

6. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kap 158, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġarrab r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimati jistgħu jibqaw jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi;*

8. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

9. *Illi l-propjetà de quo agitur hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti u di piu huma m'għandhomx il-mezzi li jippermettulhom biex ikollhom propjetà alternattiva;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-12 ta' April 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fil-21 ta' Diċembru 2022 u n-Nota tagħhom tal-25 ta' Lulju 2024;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent *nomine* 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.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li jiġi ppruvat li r-rikorrenti hija s-sid 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 jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom disgħa u sittin (69) sena u sitta u sittin (66) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena 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-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf euro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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 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.

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 u kwindi jissodisfaw it-test tal-mezzi. Ghalhekk 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' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000).

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-intimati għandhom investimenti li ma jistgħux jitqiesu negliġibbli, għalkemm ma jissuperawx il-limiti msemmija iktar 'il fuq. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.  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.[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-Awtorita` tad-Djar u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita 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-inkwilini 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 erbat elef u mitejn ewro (€4200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M) huma l-inkwilini fil-fond 78, Triq l-Annunzjata, Tarxien ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-kera tal-fond

[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.*

78, Triq l-Annunzjata, Tarxien qed tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4200) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza kull sitt (6) xhur bil-quddiem ;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-inkwlini intimati Alexander Fenech (KI 812253M) u Grace Fenech (KI 333856M) jibdew jħallsu l-kera kif awmentata;
5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
6. 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