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

Illum 03 ta' Diċembru 2024

Rikors Numru 201/2023

Robert Nicholas Borg (K.I. 532754M)

vs

Marco Mallia (K.I. 197864 M) u

Lillian Mallia (K.I. 58665M)

Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Robert Nicholas Borg** fl-14 ta' April, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 67, Triq il-Mensija, San Giljan, li huwa akkwista per via di divisione b'kuntratt tal-25 ta' Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A',*** *fejn il-fond in kwistjoni gie assenjat lilu.*

2. *Illi ulied Doris Borg u Joseph Pirotta b'kuntratt tat-12 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli kienu ddividew il-fondi komuni u dan il-fond gie assenjat lir-rikorrenti u hutu, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'****, u gie sussegwentement assenjat lilu skond Dokument A surreferit.*

3. *Illi omm ir-rikorrenti, Doris Borg, mietet fit-8 ta' Awwissu 1980.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni rigwardanti l-wirt tal-mejta Doris Borg, pero peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-mewt taghha, mhux necessarju li tingab kopja tad-denunzja relattiva.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li gie rekwizzizzjonat fl-31 ta' Mejju 1988 u jgib in-numru ta' rekwizzizzjoni RO/50166 u baqa' hekk rekwizzizzjonat sal-gurnata tal-lum u gie allokat lill-intimati Mallia, li kopja tal-ordni ta' derekwizzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **'Dokument C'**.*

6. *Illi sussegwentement dan il-fond gie derekwizzizjonat.*
7. *Illi dan il-fond gie allokat lill-intimati Mallia bil-kera ta' circa Lm60 fis-sena pagabbli kull tlett xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-kera saret €185 u gholiet fl-1 ta' Jannar 2013 ghal €197.30c fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal **€209 fis-sena.***

8. *Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

9. *Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru: 116/19/1 FDP, fl-ismijiet Erika Gollcher v. Avukat tal-Istat et deciza fis-26 ta' Jannar 2022, fejn il-Qorti sabet illi gialadarba s-sidien kienu jaccettaw l-kera, ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan holoq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sidien, u nholqot bejniethom relazzjoni ta' kera peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni giet regolata mil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *Illi ghalhekk huwa dan il-Bord illi huwa kompetenti sabiex jisma din il-kawza u mhux il-Prim Awla tal-Qorti Civili.*

11. *Illi in oltre, il-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula ukoll illi l-awment fil-kera ghandu isir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

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

13. *Illi ai termini tal-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-kerrejj 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

14. *Illi ai termini tal-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 sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Marco Mallia (K.I. 197864 M) u Lillian Mallia (K.I. 58665M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond* ***67, Triq Mensija, San Giljan*** *u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Marco Mallia (K.I. 197864 M) u Lillian Mallia (K.I. 58665 M) 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 regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond* ***67, Triq Mensija, San Giljan*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *fkaz illi l-intimati Marco Mallia (K.I. 197864 M) u Lillian Mallia (K.I. 58665 M)ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata 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-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 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. 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 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-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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta mill-**intimati** ppreżentata fit-12 ta' Ġunju 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti ma humiex jikkontestaw il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 67, Triq Mensija, San Ġiljan ai termini tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma inkwilini idoneji ai termini tal-istess liġi stante li dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u dejjem imxew mal-kundizzjonijiet tal-kera u dawk imposti bil-liġi, u dan ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;*

3. *Illi anke meta r-rikorrenti ttentaw jiżgwidawhom dwar il-ħlas tal-kera, l-intimati xorta ssalvagwardjaw l-interessi tagħhom u ddepożitaw il-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti kompetenti kif ser jiġi ppruvat;*

4. *Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti stante li huma qiegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta` de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni hekk kif permessi skont il-liġi;*

5. *Illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 u l-emendi li saru fil-Kapitlu 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-Liġi qed tipprovdi rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz tad-dispożizzjonijiet ġodda, l-esponenti jistgħu jibqgħu jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrent, l-esponenti ma jsibux oġġezzjoni li jsirilhom t-test tal-mezzi. Jingħad illi l-esponenti <u>jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi</u> u dan ai termini tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, minħabba l-fatt li l-intimati jgħixu fuq introjtu wieħed li huwa wieħed pjuttost limitat;*

7. *Illi d-dħul u l-kapital tagħhom ma jeċċedux is-somom stipulati mill-Liġi. Għaldaqstant, l-esponenti jimmeritaw l-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita` tagħhom;*

8. *Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna u dan kif se jiġi pruvat fil-kors tal-proċeduri;*

9. *Illi l-esponenti m'għandhom l-ebda propjeta` oħra fejn joqgħodu, kif ukoll li huma m'għandhomx mezzi li jippermettulhom ikollhom propjeta' alternattiva, anke minħabba l-kundizzjonijiet ta' saħħa (jew nuqqas tagħha) tal-intimata Lilian Mallia;*

10. *Illi ġaladarba l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, ir-raba' talba tar-rikorrent għax-xoljiment tal-kirja u l-iżgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju, fir-rigward tat-tielet talba, l-Liġi tistipula 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. Kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi stabbiliti fil-liġi flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti Marco Mallia li fi żmien qasir ser ikun pensjonant, l-istat ta' saħħa ta' Lilian Mallia li minħabba f'hekk ma kinx possibbli li hija taħdem u ċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tagħhom, sabiex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-Liġi, u għandha titqies gradwalment;*

12. *Illi l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u b'hekk m'għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-liġi;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-3 ta' Lulju 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 pproċeda bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond 67, Triq il-Mensija, San Ġiljan u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrent jippruva t-titolu tiegħhu u li huwa waħdu is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi flimkien 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-Ċertifikati tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tmienja u ħamsin (58) sena u disgħa u ħamsin (59) sena rispettivamet.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500). [1]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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,

---

[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.

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 ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Teknići tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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 garaxx li ġie stmat wieħed u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€41,500) u wkoll għandhom xi depożiti bankarji li pero` ma jistgħux jitqiesu bħala sostanzjali. Min-naħa l-oħra il-Bord għandu quddiemu sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħhu. 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` tieghu 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]

[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

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` 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]

Għalkemm 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-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' erbat elef u erba' mitt ewro (€4400) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Marco Mallia (K.I. 197864 M) u Lillian Mallia (K.I. 58665M) huma l-inkwilini tar-

[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.*

rikorrenti fil-fond 67, Triq Mensija, San Giljan u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li fil-mori ġie mwettaq it-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 67, Triq Mensija, San Giljan qiegħda tigi riveduta ghall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4400) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jichad ir-raba' talba;

5. Jichad l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deciz hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur