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

Illum 16 ta' Jannar, 2025

Rikors Numru 893/2022

Leanne Grima ID 79876M f'isimha proprju u f'isem il-minuri Jenna Grima ID 205405L u Mark Grima ID 79698M

Vs

Joseph Grech (K.I. Numru 0270562M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-16 ta' Novembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numru tnejn u sittin (62), Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turgien Bormla. Illi l-esponenti akkwistaw l-istess fond permezz ta' trasferiment ad intestato minghand id-defunt Joseph Grima li miet fit-8 t'Awwissu 2017 skont dikjarazzjoni Causa Mortis tal-11 t'April 2018 in atti Nutar Dottor Marco Farrugia annessa u immarkata DOK A.

Illi d-defunt Joseph Grima akkwista l-fond bhala l-uniku eredi universali ta' missieru Giovanni Grima permezz ta' testment tal-4 t'April 1975 skond dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Mejju 2006 in atti Nutar Dottor Fiona Armeni hawn annessa u immarkata DOK B.

Illi l-fond imsemmi ilu mikri lill-intimat u bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin, u żgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi llum il-kera pagabbli għal dan il-fond hija ta' mitejn u ghoxrin Euro (€220) fis-sena, u dan ai termini ta' l-Att X tal-2009.

Illi l-kera pagabbli appena msemmija hija baxxa wisq u ma tirriflettix ilkera pagabbli fis-suq illum għal fond ta' din ix-xorta. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord għandu fl-istadju inizjali tal-

proċeduri jwettaq it-test talmezzi tal-kerrej, li 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-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap. surriferit, jekk il-kerrrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa millpartijiet jippermetti żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata.

Illi di piu' ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. surriferit il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Illi l-esponenti għandhom interess illi dan l-Onorabbli Bord jordna u jwettaq l-eżami tat-test tal-mezzi u jieħu dawk il-provvedimenti li huma maħsuba fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fost oħrajn sabiex il-kera pagabbli mill-kerrejja tkun waħda li tirrifletti bl-eqreb mod possibbli skont il-liġi l-kera li hija pagabbli għal post bħal dak odjern fissuq tallum.

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord sabiex għar-raġunijiet fuq imsemmija:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat hija l-inkwilin tal-esponenti fil- numru tnejn u sittin (62), Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turgien Bormla, u jikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, 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 hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-istess Joseph Grech ai termini ta' l-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skond dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhrulu xierqa.

3. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tattest tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi ohra rilevanti, jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Kemm-il darba wkoll l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) talKap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba preċedenti tibda titħallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern.

5. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kull azzjoni oħra spettanti lill-esponenti.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-13 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-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-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-inkwilini jkunu jistgħu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-

kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' **Joseph Grech** ippreżentata fit-18 ta' Jannar, 2023 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, cioe' permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi r-Rikorrenti u / jew l-antekawża taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eccipjenti u dejjem accetaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghhom l-Eccipjenti ilhu ghexieren ta' snin jokkupa l-fond de quo li jservi proprju bhala residenza ordinarja tieghu taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-ziediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].

3. Illi l-Intimat dejjem onora l-kundizzjoniiet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' il-fond numru ***62, Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turgien, Bormla****, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indici tal-ogħli tal-ħajja.*

4. Bla ħsara għas-suespost, l-Eċċipjent jirrileva li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista jkun inqas.

5. Bla preġudizzjoni għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-Intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa jghix bi dhul zghir u ma ghandu l-ebda proprejta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimat huwa persuna li jimmerita il-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu;

6. Illi minghajr preġudizzju gha-suespost l-Eċċipjent jishaq li huwa m'ghandux jigi allokat b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li

huwa dejjem aderixxa ruhu mal-ligi nostrana u qatt fl-ebda okkazjoni ma kiser kwalunkwe disposizzjoni relattiva ghall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż u bl-inġunżjoni tar-Rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fis-seduta tas-6 ta' Ġunju, 2024[1] li flimkien magħha ġew ippreżentata d-dokumenti meħtieġa għat-test tal-mezzi skont il-liġi. Dakinhar xehdu wkoll l-intimat Joseph Grech fejn ikkonferma illi ma għandu xejn iktar bħala dħul u kapital għajr dak li hemm indikat fid-dokumenti esebiti, kif ukoll martu Shirley Grech li kkonfermat illi hi ma għandha xejn iktar minn dak li ppreżenta r-raġel tagħha.

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 62, Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turġien, Bormla lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien uniċi tal-kera tal-fond. F'dan ir-rigward il-Bord jinnota illi r-rikorrenti esebew dokumenti fotokopja mar-rikors promutur sabiex jipprovaw t-titolu tagħhom. Ma jirriżultax illi l-awtentiċita' tad-dokument ġiet ikkontesta minkejja illi huma fotokopja. In oltre, fir-risposta tiegħu l-intimat ikkonferma illi jħallas il-kera lir-rikorrenti u għaldaqstant dan ifisser li l-inkwilin qiegħed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-proprjeta' *de quo*. Il-Bord għalhekk huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' dan l-imsemmi fond.[2]

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat ipproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

---

[1] A fol. 28-33 tal-atti proċesswali.

[2] **Ara Anthony Darmanin vs L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Marzu 2024; **Mary Bonnici vs Anthony Farrugia et** Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) 16 ta' Ġunju 2017.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sittin (60) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500). [3]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[4]

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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament. Kif diġa ġie senjalat, f'dawn il-proċeduri xehdet il-mara tal-intimat Shirley Grech[5] fejn din kkonfermat illi m'għandha ebda dħul u kapital oħra ħlief dawk li ddikjara żewġha.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[3] 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.

[4] 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.

[5] A fol. 33.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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 filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi 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 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.[6]

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` tad-Djar, l-inkwilin 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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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.***

---

[6] 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.

[7] 1 ta' Diċembru 2021.

[8] 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.

***Carmelo Caruana** et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[9]

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-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' erbat elef ewro (€4,000) 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 jikri mingħand ir-rikorrenti l-fond numru 62, Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turġien, Bormla, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tal-Artikolu 2 ta' Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u għaldaqstant huwa intitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-appena msemmija Ordinanza;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond numru 62, Triq il-Kampnar, ossia Triq it-Turġien, Bormla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba stante li llum qed tingħata sentenza finali;
5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

---

[9] *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.*

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur