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

Illum 21 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 585/2023

Alexandra sive Sandra Barker [Passaport Ingliz Nru: 131669244] kemm f'isimha personali kif ukoll f'isem u ghan-nom ta': Paul Newman [Passaport Ingliż Nru: 1303456589], Andrew Newman [Passaport Ingliż Nru: 551421328], David Newman [Passaport Ingliż Nru: 5306702843], Michael Bisset [Passaport Malti Nru: 1246677], Carol Fairchild [Licenzja tas-sewqan Nru: FAIRC551195CA7YM08], Elizabeth Candalis sive Kandyli [Passaport Grieg Nru: AY0187798], John Fairchild [Passaport Ingliz Nru: 558214598] Martin Fairchild [Passaport Ingliz Nru: 551920855]

Vs

Andrew Attard (KI 719254M) u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-27 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ossia appartament, bin-numru intern 1, formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru ufficjali 106 fi Triq il-Vitorja, Senglea, liema fond huwa okkupat mill-intimat Andrew Attard.

2. Illi l-block bini li minnu jifforma parti l-fuq imsemmi appartament, flimkien ma zewgt ihwienet, gew mibnija fuq is-sit fejn originarjament kien hemm dar bil-kantina tahtha li kienet iggib in-numri 93A u 94 u li fl-antik giet deskritta li tinsab Strada Vitorja (illum Victory Street / Triq il-Vitorja). Din id-dar

ggarfet fi zmien il-gwerra u n-numru taghha kien inbidel ghal 107. Sussegwentement meta is-sit rega inbena, inghata n-numri 106 u 107, bin-numru 106 jirreferi ghall-entratura tal-fuq imsemmi blokk bini. Dan kollu jirrizulta mill-atti aktar l-isfel indikati.

*3. Illi d-dar fuq imsemmija kienet tappartjeni in kwantu ghal terz (1/3) indiviz lill-ahwa Maria, Giuseppina, Dolores u Giovanna ahwa Muscat stante li dan is-sehem gie assenjat lilhom permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Enrico Saydon datat 24 ta' Lulju 1926 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**A**'). Dan is-sehem, fl-imkien ma mmobbli ohrajn, gew assenjati lill-ahwa bhala s-sehem taghhom derivanti mill-wirt ta' ommhom Antonia Muscat li mietet intestata fil-15 t'April 1922 (kopja tac-certifikat tal-mewt realttiv u tar-ricerki testamentarji hawn annessi u mmarkat bl-ittri '**B1**', '**B2**' u '**B3**' rispettivament);*

*4. Illi r-rimanenti zewg terzi (2/3) indivizi tad-dar inxtraw minn missier il-fuq imsemmija ahwa Muscat, cioe Joseph Muscat, wara li huwa kien izzewweg lit-tieni mara tieghu, Elena Muscat, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel tas-16 ta' Dicembru 1947 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**C**');*

*5. Illi **Joseph Muscat** miet fit-22 ta' Novembru 1950 (kopja tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri minn '**D1**', '**D2**' u '**D3**' rispettivament) mentri **Elena Muscat** mietet fl-4 ta' Jannar 1964 (kopja tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri minn '**E1**', '**E2**' u '**E3**' rispettivament) u a tenur tal-ahhar testment unica charta tal-imsemmija konjugi Muscat, li sar fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri nhar id-29 ta' Jannar 1949 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**F**'), is-sehem ta' 2/3 mid-dar ghadda f'idejn ulied Joseph Muscat u cioe Maria, li sa dak iz-zmien kienet izzewget u hadet il-kunjom Bisset, u hutha xebbiet Giuseppina, Dolores u Giovanna. B'dan il-mod l-imsemmija ahwa Muscat saru proprjetarji tal-intier tal-blokk bini li minnu jifforma parti l-appartament mertu tal-proceduri odjerni;*

*6. Illi **Dolores Muscat** mietet xebba u bla tfal fil-31 ta' Dicembru 1994 (kopji tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**G1**', '**G2**' u '**G3**') u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 25 ta' Mejju 1989 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**H**'), hija halliet b'titolu ta' legat favur ohtha Giovanna sive*

Jane Muscat l-assi immobiljari kollha taghha f'Malta, inkluz ghalhekk il-fond mertu tal-proceduri odjerni;

7. ***Giovanna sive Jane Muscat*** *mietet xebba u bla tfal fil-11 ta' Marzu 2017 (kopji tac-certifikat tal-mewt u tar-ricerki testamentarji relattivi hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**I1**', '**I2**' u '**I3**') u a tenur tal-ahhar testment taghha fl-atti tan-Nutar Annalise Micallef tat-13 ta' Gunju 2012 (kopja hawn annessa u mmarkata bl-ittra '**J**') hija halliet il-proprjeta immobiljari taghha f'Malta b'legat favur in-neputijiet taghha Sandra Barker, Michael Bisset, Elizabeth Kandyli, John Fairchild, Carol Fairchild, Martin Fairchild, f'sehem ta' settimu indiviz kull wiehed, u r-rimanenti settimu indiviz bejn ulied in-neputija premorta taghha Miriam Newman, cioe David u Andrew Newman. L-imsemmija legatarji huma lkoll rikorrenti fuq dan ir-rikors;*

8. ***Mary Bisset Ward*** *mietet fl-Ingilterra nhar is-16 t' Ottubru 2006 u permezz tal-ahhar testment taghha Ingliz datat 26 ta' Gunju 1989 (kopji tac-certifkat tal-mewt u tat-testment huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**K1**' u '**K2**') hija istitwiet bhala ezekuturi testamentarji u trustees tal-wirt taghha lil uliedha Miriam Newman u r-rikorrenti Sandra Barker u halliet ir-residwu tal-assi taghha favur l-istess Miriam u Sandra flimkien ma huhom, ir-rikorrent l-iehor, Michael Bisset;*

9. ***Miriam Newman*** *mietet Spanja nhar is-6 t'Ottubru 2009 u permezz tal-ahhar testment Ingliz taghha tat-23 ta' Marzu 1994 u l-ahhar testment Spanjol taghha tal-21 ta' Lulju 2003 (kopji tac-certifkat tal-mewt u tat-testmenti huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**L1**', '**L2**' u '**L3**'), hija nnominat lil zewgha r-rikorrent Paul Chandler Newman bhala sole trustee, ezekutur testamentarju, u uniku eredi taghha;*

10. ***Josephine Constance Fairchild*** *mietet fl-10 ta' Lulju 2017 u permezz tal-ahhar testment Ingliz taghha tas-17 ta' Jannar 2013 (kopji tac-certifkat tal-mewt u tat-testment huma hawn annessi u mmarkati bl-ittri '**M1**' u '**M2**'), hija nnominat lir-rikorrenti Carol Ann Fairchild u Elizabeth Anne Candilis bhala trustees u ezekuturi testamentarji taghha bir-residuary estate taghha jappartjeni lill-istess zewg rikorrenti;*

11. Ili l-appartament aktar il-fuq deskritt jinsab mikri lill-intimat ghall kera li dak iz-zmien kienet tammonta ghal tmintax il-Lira Maltin (Lm18) fis-sena u fil-prezent il-kera mhallsa annwalment tammonta ghal mija u sitta u tmenin Euro (€186);

12. Illi din il-kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' jgib fis-suq illum il-gurnata.

13. Illi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati li jitolbu sabiex l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.

14. Illi skond l-istess artikolu f'kaz li l-intimat ma jissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-inkwilin ghandu jinghata terminu ta' mhux aktar minn sentejn sabiex jivvaka mill-fond u jhallas kumpens akkordat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ikun il-kaz.

15. Illi r-rikors odjern qieghed jigi pprezentat minghajr ebda pregudizzju ghal proceduri kostituzzjonali li r-rikorrenti bi hsiebhom jipprezentaw ghal- ksur tad-drittijiet fondamentali taghhom minnhom soffert.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu li dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond il-ligi u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviz Legali 463 tal-2011 kif emendat minn zmien ghal zmien - SL 16.11);

2. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond u jikkundanna lill-intimat jivvaka l-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss lilu minn dan il-Bord u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond sakemm l-intimat irodd il-pussess liberu u vakanti tal-fond lura lir-rikorrenti;

3. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja (a) jirrivedi u jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas skond il-ligi fl-oghla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 skond il-kaz.

4. Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha necessarji u opportuni skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 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-kera 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-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.

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

Ra r-risposta tal-intimat **Andrew Attard** ppreżentata fil-14 ta' Marzu, 2024 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi ghandu jigi rilevat li l-eccipjenti dejjem ottempera ruhu mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti tieghu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri u ghalhekk ma hemmx il-lok li jigi ordnat l-izgumbrament tal-esponenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tieghu huwa l-pensjoni.

4. Illi di piu', l-esponenti dejjem ottempera ruhu mal-obbligazzjonijiet tieghu qua inkwilin, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.

5. Illi l-esponenti jikkontendi illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni tieghu hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.

6. Illi l-esponenti ma ghandux ibati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fit-22 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond 106, Flat 1, Triq il-Vitorja, l-Isla lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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

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 disgħa u sittin (69) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

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

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun

---

[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.

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, 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u sittin elf ewro (€160,000).

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, għandu mezzi finanzjari mhux negliġibbli, 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.[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 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. 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**[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 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' tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

---

[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.*

2. Jiċħad it-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li il-kera tal-fond 106, Flat 1, Triq il-Vitorja, l-Isla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont tlett elef u mitejn ewro (€3,200) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimat Andrew Attard sabiex jibda jħallas il-kera kif ridevuta;
4. 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