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

Illum 21 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 236/2023

Saviour Formosa (KI: 808948M), Roland Formosa (KI: 56355M), Rita Axisa (KI: 443252M), Modesta magħrufa bħala Maude Scicluna (KI: 143046M); Isabella Slater u b'digriet tal-1 ta' Awwissu 2023 il-kunjom "Slater" ġie jaqra "Wilson" (Passaport Malti 1395165); u Maria Odette Hurst (Passaport Malti 1261308) u b'digriet tal-1 ta' Awwissu 2023 żdied il-kliem "Valerie Gatt (K.I. 807958M)"

Vs

Joseph Cuthbert (KI: 726445M) u Catherine Cuthbert (KI: 49844M)

Il-Bord,

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

1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru mija u hamsa u erbghin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien liema fond iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' wirt minghand il-genituri taghhom u dan hekk kif jidher minn dikjarazzjoni causa mortis hawn annessi u mmarkati bhala Dok. SF1 u SF2;

2. Illi l-intimati jokkupaw il-fond hawn indikat bhala d-dar ta' abitazzjoni taghhom abbazi ta' kirja li kienet bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995;

3. Illi l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghall-mija u erba ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) kull sitt xhur ossia l-ammont ta' mitejn u disa' ewro u erbgħa u sittin centezmu (€209.64) fis-sena u dan hekk kif jidher minn Dok. SF3;

4. Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tal-llum, tant li fond simili fl-istess akkwati fis-suq liberu jinkera ferm ghola minn dak li qieghdin ihalsu l-intimati;

5. Illi r-rikorrenti qieghdin irresqu din it-talba taghhom ghall-zgumbrament jew altrimenti ghall-zieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti l-kera ta' illum u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluz l-awment kull sena fil-kera dovuta;

Illi għaldaqstant, filwaqt li qeghdin esperessament jirriservaw id-drittijiet taghhom ghall-kwaslsiaisi ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, inkluz ghat-tgawdija tal-propjeta' taghhom, ir-rikorrenti qeghdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni w opportuna:-

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii)f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti ossia dak numru mija u hamsa u erbghin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien;

(b) jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kumpens kull perjodu lilhom mghoti ghall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti kera riveduta ghal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri;

(b) jistabbilixxi dawk il-kondizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta' llum, fosthom li l-intimati ma jistghux icedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux juzaw il-fond ghajr ghal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jaghmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru mehtiega minghajr htijiet jew negliġenza taghhom, filwaqt li tistabbilixi l-mod u ta kif il-kera hekk riveduta ghandha tiżdied kull sena jew perjodu iehor a diskrezzjoni ta dan il-Bord;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-9 ta' Awwissu, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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.

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

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fid-29 ta' Awwissu, 2023 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi fl-ewwel lok, l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija, u ċoje l-fond bin-numru mija u ħamsa u erbgħin (145) fi Triq l-Annunzjata, Ħal Tarxien ingħata lilhom b'titolu ta' kera;

3. Illi fit-tieni lok, l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Cuthbert dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;

4. Illi fit-tielet lok, l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrejja" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu tnejn (2) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;

7. 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-1 ta' Diċembru, 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond in kwistjoni. Minn **Dok. SF1**[1] **u Dok. SF2**[2]**,** u cioe` dikjarazzjoni *Causa Mortis,* jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu nofs (1/2) indiviż tal-fond in kwistjoni. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi azzjoni bħal dik odjerna tista' ssir ukoll minn uħud biss mill-proprjetarji. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Fenech et vs l-Avukat tal-Istat et:**

*Permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** eċċepew li l-ġudizzju mhux integru peress li mhux is-sidien kollha tal-fond kienu parti f'dawn il-proċeduri. Il-mertu ta' din l-eċċezzjoni jinsab illum eżawrit peress li b'digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2021 "Stephen sive Steve Fenech" ġie miżjud mar-rikorrenti sabiex b'hekk is-sidien kollha ġew parti f'din il-kawża. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li f'azzjoni bħal dik odjerna mhux meħtieġ li jkunu parti s-sidien kollha tal-fond mikri. Jekk mhux il-ko proprjetarji kollha jqisu li għandhom jadixxu l-Qorti dwar leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom, in-nuqqas ta' uħud mill-ko proprjetarji ma jwassalx għan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li l-azzjoni titratta biss il-jeddijiet tal-promoturi tal-kawża u mhux ukoll tal-ko-proprjetarji li qagħdu lura milli jistitwixxu kawża dwar il-jeddijiet fundamentali tagħhom.* [3]

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi dan l-insenjament jgħodd ukoll għall-azzjoni odjerna.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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.

---

[1] A fol. 4-7 tal-atti proċesswali.

[2] A fol. 8-9 tal-atti proċesswali.

[3] Ara **Mark Fenech, Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech, u b'digriet tal-1 ta' Frar 2021 ġie miżjud Steven sive Steve Fenech u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2021, stante l-mewt ta' Mark Fenech, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra. vs. Avukat ta' l-Istat u Monica u Ronald Cilia** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-23 ta' Frar 2023.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tmienja u sebgħin sena (78) sena u disgħa u sebgħin sena (79) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[4]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

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, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.
Illi l-intimati esebew ukoll ċertifikat mediku li jitfa' dawl fuq id-diżabilita` li għandha l-intimata **(Dok. JC4)**[6] u wkoll kopja tal-*EU Disability Card* **(Dok. JC5).**[7] Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilina jkollha diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimati ma jaqbżux l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.
Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija iktar 'il fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-

---

[4] 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.
[5] 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.
[6] A fol. 35 tal-atti proċesswali.
[7] A fol. 36 tal-atti proċesswali.

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 wieħed u disgħin elf, erba' mija u ħamsin ewro (€191,450).
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 intimati li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhomx 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.[8]

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**[9], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[10] 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.***

---

[8] 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.
[9] 1 ta' Diċembru 2021.
[10] 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)"*[11]

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi huma għamlu tal-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

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-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, tmien mija u disgħa u għoxrin ewro (€3,829) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li ġie stabbilit li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna li l-kera tal-fond numru mija u ħamsa u erbgħin (145), Triq l-Annunzjata, Tarxien għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef, tmien mija u disgħa u għoxrin ewro (€3,829) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Għaldaqstant jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta, filwaqt illi in kwantu għat-talba sabiex jiġu mposti il-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess talba, għandha tapplika l-Liġi;

---

[11] *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.*

4. 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