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

Illum 30 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 561/2023

Joseph Borg KI 0272951M, Emanuel Borg KI 0542885M, Crispino Borg KI 0542755M, Carmel sive Charlie Borg KI 0794356M,
Paul Borg KI 073162M,Martha Camilleri nee Borg KI 0218753M,
Maria Cauchi Borg KI 638454M,Helen Grech nee Borg KI 520259M
Joseph Saliba KI 471457M Philip Saliba KI 289166M
Pio Saliba KI 316962M Magdalena-Anna magħrufa Magdalen Manley KI 0954929 Isabella Grainger KI 371561M
Maria Pia magħrufa bħala Mariella Holmes KI 110960M
Jane drabi oħra magħrufa bħala Giovanna Chadwick
Giacinta magħrufa bħala Giacinta May drabi oħra magħrufa bħala Cynthia Drury KI 370768M
In-Nutar Dotto Philip Saliba KI 75122(M)
Joanne sive Janine Vella KI 845853(M) Mario Sammut KI 111155(M) Mary Dolores sive Doreen Vella KI 532658(M) Josanne Galea KI 2247629(M) Bernadette Dimech KI 63059(M) Veronica Mifsud KI 173562(M)

-vs-

Michael Grech (KI 0075542M) u Salvina Grech (KI 150842M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-rikorrenti fil-15 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz tal-causa mortis fl-Atti tan-Nutar Ann Fenech Adami , tat- tletin (3) ta' Novembru 2000, Caterina Borg,armla ta' Anthony Borg, Joseph Borg, Martha Camilleri, Maria Cauchi , Crispino Borg, Emmanuele Borg, Carmel Borg u Helen Grech, wirtu skond dispożizzjonijiet testamentarji li ħalla Anthony Borg wara l-mewt tiegħu fil-ħdax ta' Lulju 2000 (11.07.2000), permezz tat-testment unica carta tas-16 ta' Marzu 1989, fejn ħalla fost oħrajn lil martu Caterina Borg l-użufrutt u l-ulied kollha werrieta fi kwoti indaqs liema dikjarazzjoni causa mortis hawn anessa u mmarkata bħala DOK C;*

2. *Illi permezz tat-testment tas-sittax (16) ta' Marzu tas-sena elf disgħa mija u disgħa u tmenin (1989) Caterina Borg innominat u istitwixxiet bħal uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha kollha għal wara mewtha lill-uliedha , Joseph Borg , Emanuel Borg, Crispino Borg, Carmel sive Charlie Borg, Paul Borg, Martha Camilleri nee Borg, Maria Cauchi Borg, Helen Grech nee Borg, lkoll aħwa Borg , bejniethom ½ indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat bħala numru wieħed (1) , ġewwa Triq Ġużè' D'Amato ġewwa Ħal-Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK D;*

3. *Illi permezz tat-testment ta' Jospeh Saliba KI 684123(M) datat tmienja (08) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), fl-atti tan-Nutar id-Dottor Paul Pullicino , li miet fit-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgħa (2007), ħalla prelegat lil ħuh Anthony Saliba (li miet qablu) fl-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf digħa mija disgħa u tmenin (1989), il-pjena propjeta' tas-sehem li d-decuius mid-dar tar-residenza tiegħu u innomina eredi lil erbgħa ħutu l-komparenti nutar Dottor Philip Saliba, Carmelo Saliba, Anthony Saliba u Agnes mart Rosario Sammut fi kwoti indaqs bejniethom , u bis-sostituzzjoni ta' uliedhom f'kaz ta' premorjenza;*

4. *Il-beni in komuni tal-eredi fi kwoti fuq imsemmija kienu : (i) sesta parti indivisa (1/6) ta' flat numru tnejn (2) bieb numru disgħa u tmenin (89) Sir Temi Żammit Street, qabel Saint Monica Street . Tarxien, (ii) sesta parti indiviża (1/6) ta' fond 'White Lady' numru tlieta u disgħin (93) Saint Monica Casal Pawlu (iii)sesta parti indiviza (1/6) tal-flat numru tnejn (2) 'Mario Flats' bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) ġja (132) Triq Ġużè D'Amato Casal Paola (iv) sesta parti indiviża (1/6) tal-fat numru tnejn (2) Mario Flats bil-bieb numru mija tnejn u għxorin (122), (ġja 132) fi Triq Ġużè' D'Amato Casal Paola, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK E;*

5. *Illi permezz tat-testment ta' Carmela Saliba tas-sena sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), ħatret u innominat u issostitwixxit bħala*

werrieta universali tagħha padruni assoluti tal-ġid kollu tagħha lit-tmien ulied tagħha Joseph , Giovanna magħrufa bħala Jane mart John Chadwich , Maria Pia magħrufa bħala Mariella, Isabella, Pio, Maddalena Anna magħrufa bħala Magdalen Philip, Giacinta magħrufa bħal Cynthia aħwa Saliba fi kwoti indaqs bejniethom wieħed minn tanx-il sehem (1/12) indiviż ta' appartament li illum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat bħala numru wieħed (1) , ġewwa Triq Ġuże' D'Amato ġewwa Ħal-Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala DOK F ;

6. *Illi dan il-fond kien ilu mikri minn qabel is-sena 1995 versu l-kera ta' mija sitta u tmenin ewro ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35) kull sitt xhur;*

7. *Illi l-intimati qegħdin jiddepożtaw l-kera taħt l-Awtorita' tal-Qorti ġja' mis-sena permezz taċ-ċedoli, 1462/2021 depożitata fl-1 ta' Ġunju tas-sena 2021, 2974/2021 li ġew depożitati fil-21 ta' Ottubru 2021, 1492/2022 li ġew depożitati fid-9 ta' Mejju 2022, 1389/2023 li ġew depożitati fit-2 ta' Mejju 2023, 3039/2023 li ġew depożitati fit-2 ta' Ottubru 2023;*

8. *Illi r-rikorrenti jridu jivvalu minn Artiklu 4A (2) tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tiġi riveduta sal-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2023 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera;*

9. *Illi kif provdut f'Artiklu 1622 A tal-Kodiċi Ċivili titlob ukoll lill- dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi tal-kerrej **Michael Grech KI 0075542M u Salvina Grech KI 150845M** hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) , u li dana jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2023, biex tiġi stabbilita sarx xi trasferiment ta' proprjeta' mobbli jew immobli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2022;*

10. *Illi l-Bord jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smigħ ta' rikors preżentat;*

Tgħid għalhekk l-intimat l-għaliex, għar-raġunijiet fuq premessi, m'għandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni oħra li jidhirlu neċessarju skont il-liġi:-

*1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati **Michael Grech KI 0075542M u Salvina Grech KI 150845M** huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 122,(ġja 132) flat 1 Triq Ġuże' D'Amato Ħal-Tarxien., u jikkwalifikaw bħala l-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 huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

2. Jappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjeta' 122, flat 1 Triq Ġużе' D'Amato Ħal-Tarxien., skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2023;

3. Jiddeċiedi fuq żieda fir-rata tal-kera pendente s-smigħ tar-rikor preżentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;

4. Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar tal-2021 fuq ***Michael Grech KI 0075542M u Salvina Grech KI 150845M*** *u fuq il-kapital fil-31 ta' Diċembru 2022;*

5. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u żgumbrament tal-istess intimati f'każ li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija taħt artiklu 12B;

6. Jiddikjara r-rata l-ġdida ta' kera fl-ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

7. Jiddikjara l-kundizzjonijiet ġodda u /jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jiġu applikati se tibda tkun applikata f'każ li l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jkunu sodisfatti;

Ra r-risposta ta' Michael Grech et ppreżentata fis- 27 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *ILLI preliminarjament jinkombi fuq l-atturi li oltre kwalsiasi kjarifika jew prova ulterjuri dwar it-titolu ndikat minnhom fil-kuntratti u atti ndikati minnhom u s-suċċessjoni relattiva tad-defunt Anthony Borg (fosthom b`dik li suppost kellha tkun proċedura apposita għal ftugħ ta` suċċessjoni intestata) u tal-frazzjonijiet ndikati minnhom, juru wkoll li huma effettivament is-sidien kollha fil-kwoti rispettivi ndikati minnhom u li huma tassew konxji ta` u parteċipi f`dawn il-proċeduri u li dak indikat fir-rikors promotur jirrifletti r-rieda u l-kunsens tagħhom;*

2. *ILLI fir-rigward tal-Ewwel Talba rikorrenti, l-esponenti Michael Grech u Salvina Grech jiddikjaraw li huma l-inkwilini tar-rikorrenti u ilhom minn qabel 1995 jgħixu fil-fond 122, Flat 1, Triq Guże D`Amato, Ħal-Tarxien, u dan bħala l-unika residenza tagħhom;*

3. *ILLI fir-rigward tat-Tieni Talba, l-esponenti Michael Grech u Salvina Grech m`għandhomx oġġezzjoni għal ħatra ta` Periti Arkitetti sabiex jeċċedu għall-propjeta`, diment li tali ħatra tkun a spejjeż tar-rikorrenti, mertu tal-kawża biex iħejju relazzjoni dwar il-valur tal-propjeta`;*

4. *ILLI fir-rigward tat-Tielet Talba rikorrenti, l-esponenti konjugi Grech joggezzjonaw li l-kirja minnhom attwalment imħallsa għandha tkun riveduta u tiżdied kif huwa qed jiġi mitlub mir-rikorrenti, stante li l-konjugi Grech ilhom jirrisjedu fih, sa minn qabel is-sena 1995, u dunque b'titolu ta' kera valida u protetta bil-ligi, kif ukoll, matul is-snin, saru ħafna xogħolijiet fih a spejjeż tal-esponenti, fosthom manutenzjoni straordinarja, sabiex il-post jibqa` abitabbli u dan bla ebda talba għal kompens mir-rikorrenti, dunque l-esponenti ndukraw sew il-fond mertu ta` dawn il-proċeduri;*

5. *ILLI fir-rigward tar-Raba' Talba tar-rikorrenti, l-esponenti ma jsibu l-ebda diffikolta` li jsir it-test tal-mezzi;*

6. *ILLI fir-rigward tal-Ħames Talba tar-rikorrenti, l-esponenti li huma t-tnejn anzjai, jispegaw li l-propjeta`in kwistjoni hija l-unika residenza tagħhom, u dunque għandhom jitqiesu li għandhom kull dritt jibqgħu jgawdu mill-protezzjoni ta` inkwilinat mogħtija lilhom mil-liġi, u għaldaqstant l-ebda talba jew provvediment għal zgumbrament ma għandha tintlaqa';*

7. *ILLI mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti wkoll joġġezzjonaw bil-qawwa kollha li jekk l-eżitu tat-test tal-mezzi ikun wieħed negattiv, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-kera, għandu jordna lill-esponenti jivvakaw l-propjeta' mertu tal-kawża u dan fiż-żmien sentejn skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 4 A (3) (D), u dan kif ser ikun trattat fil-mori tal-kawża dwar l-iżgumbrament inkluż dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

8. *ILLI rigward is-Sitt Talba tar-rikorrenti, l-esponenti ċertament ma għandhomx il-mezzi li jmorru oltre l-limiti stabbiliti mil-liġi permezz tal-kriterji u thresholds tat-test tal-mezzi, fil-waqt li f`każ li tiġi ordnata kwalsiasi reviżjoni ta` kera, din għandha tagħmel tajjeb għaliha l-Awtorita` tad-Djar skont l-Iskema konnessa ma` dawn it-tip ta` proċeduri.*

9. *ILLI fir rigward tas-Seba` Talba, u b`rabta mas-suespost iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, f`każ ta` kwalsiasi reviżjoni ta` kera u valutazzjoni li taf issir fir-rigward, u li għandha tagħmel tajjeb għalihom l-Awotrita` tad-Djar, l-esponenti jfakkru wkoll li f`dak il-każ għandu jittieħed ukoll in konsiderazzjoni l-fatt li kwalsiasi żieda fil-valur tal-propjeta` in kwistoni hi wkoll attribwibbli għall-benefikati u manutenzjoni li saru fl-istess propjeta` mill-esponenti matul is-snin;*

10. *Salv eċċezzjonojiet ulterjuri.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-29 ta' Frar, 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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati 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 122, Flat 1, Triq Guze` D'Amato, Ħal-Tarxien lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata u l-intimati talbu li r-rikorrenti iġibu 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-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.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom wieħed u tmenin (81) sena u tmienja u sebgħin (78) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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.

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, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw 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' mitejn 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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom depożiti u investimenti li ma jistgħux jitqiesu negligibbli, 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 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]

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-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-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' erbat elef ewro (€4000) fis-sena.

---

[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

[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.*

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Michael Grech KI 0075542M u Salvina Grech KI 150845M huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 122, (ġja 132), Flat 1, Triq Ġużè D'Amato, Ħal-Tarxien, u jikkwalifikaw bħala l-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 huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar tal-abitazzjoni;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li llum qed tingħata sentenza finali;

4. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. Jilqa' s-sitt u s-seba' talba u jordna li r-rata l-ġdida ta' kera għall-fond 122, (ġja 132), Flat 1, Triq Ġużè D'Amato, Ħal-Tarxien għandha tiġi riveduta fl-ammont ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza ;

7. 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