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

Illum 04 ta' Frar 2025

Rikors Numru 53/2024

Avukat Dottor Alexander Borg Olivier (K.I. 145446M)
Stefano Borg Olivier (K.I. 394390M)
George Simonds (K.I. 298285M)
Jean-Claude Alexander Borg Olivier (K.I. 508568M)

Amanda Aloisio (K.I. 465978M)
Philip Micallef Eynaud (Passaport Malti Nru. 881229)
Cecily Federico (K.I. 312451M)
Marguerite sive Greta mart Tony Nicholl (K.I. 779252M)
Chantal Aloisio (K.I. 387974M)

Alexander Bethune Mattei (Passaport Malti Nru. 1369716);
Lydia Mattei (Passaport Irlandiz Nru. EM3219673) bhala Trustees tal-mejjet Gerald Mattei li miet fit-22 ta' Frar 1997

-vs-

Lawrence Falzon (K.I. 33561M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat **mir-rikorrenti** fil-5 ta' Frar 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 24, Triq Pawlu Burlo, Hamrun li huma wirtu minghand il-mejta genituri taghhom Veronica armla minn Edward Micallef Eynaud, Alexandra armla minn Nutar Giorgio Borg Olivier u Gerald*

Mattei, in kwantu ghal terz indiviz lill-eredi ta' Veronica Micallef Eynaud, terz indiviz lill-eredi ta' Alexandra Borg Olivier, u terz indiviz lill-eredi ta' Gerald Mattei.

2. *Illi Veronica Micallef Eynaud mietet fl-14 ta' Jannar 2012, u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Marguerite Nicholl, Philip Micallef Eynaud, Cecily Federico, u ulied bintha mejta Carol Ann Micallef Eynaud ossia, Amanda u Chantal Aloisio, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-7 ta' Jannar 2013, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A.***

3. *Illi Alexandra armla minn Nutar Giorgio Borg Olivier mietet fil-25 ta' Frar 2009 u l-wirt ta' Alexandra Borg Olivier iddevolva fuq l-erba' uliedha r-rikorrenti Avukat Dottor Alexander Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, l-mejjet Peter Borg Olivier u l-mejta Angela Simonds, u dan skont testment tad-19 t'Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Sam Abela, hawn anness u mmarkat **Dokument B.***

4. *Illi Angela Simonds mietet fit-18 ta' Frar 2008 u ppremoriet lil ommha ghalhekk sehemha mill-wirt taghha ddevolva direttament fuq l-unika binha George Simmonds, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis in parte tas-17 ta' Frar 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco hawn anness u mmarkat **Dokument C.***

5. *Illi Peter Borg Olivier miet fit-19 ta' April 2012 u l-wirt tieghu ddevolva ab intestato fuq l-unika wild tieghu ossia Stefano Borg Olivier, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis in parte tas-26 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument D.***

6. *Illi Gerald Mattei miet fit-22 ta' Frar 1997 u bit-testment tieghu huwa nnomina bhala trustees lir-rikorrenti Lydia Mattei u Alexander Mattei biex jirraprezentaw il-gid tieghu wara mewtu u dan skont Deed of Appointment tat-trustees datat l-1 ta' Novembru 2021, hawn anness u mmarkat **Dokument E.***

7. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-ahwa Mattei, ossia Veronica Micallef Eynaud, Alexandra Borg Olivier u Gerald Mattei wara l-mewt tal-genituri taghhom u minkejja illi huwa ddividew hafna mill-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta' Gunju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument F,** mill-wirt tal-mejta ommhom Maria Costantina Mattei, li mietet fit-23 ta' Jannar 1949, liema wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' April 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri u mill-wirt tal-mejjet missierhom Alfredo Mattei, u permezz ta' kuntratt ta'*

*divizjoni iehor tal-10 t'April 1948 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon, hawn anness u mmarkat bhala **Dokument G.** huma hallew din il-proprjeta u proprjetajiet ohra in komun bejniethom*

8. *Illi mill-kuntratti Dokument F u G, jirrizulta illi Alexandra Borg Olivier, Veronica Micallef Eynaud u Gerald Mattei huma l-unici eredi ta' Alfredo u Maria Costantina Mattei.*

9. *Illi din il-proprjeta kienet mikrija lill-omm l-intimat ossia Carmela Falzon (K.I. 466221M) kif jirrizulta mir-Registri Elettorali t'April 2011, April 2013 u April 2016 (hawn annessi u mmarkati bhala **Dokumenti H, I u J**) liema kirja, wara l-mewt taghha, iddevolviet fuq binha li kien jghix maghha, kif jirrizulta mill-istess Registru Elettorali hawn anness u mmarkat bhala Dokument H, I u J, ghal hafna snin b'kera irrizorja li ai termini tal-Att X tal-2009 llum saret €217.63c fis-sena, u dan skont l-ahhar ircevuta tal-kera hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument K.***

10. *Illi l-fond mhuwiex fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**Dokument L** hawn anness.*

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi 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. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

12. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

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 ta' **Lawrence Falzon (K.I. 33561M)** huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 24, Triq Pawlu Burlo, Hamrun ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Lawrence Falzon (K.I. 33561M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar 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, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2023 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2023, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 24, Triq Pawlu Burlo, Hamrun, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Jordna u jikkundanna*** *lill-intimat ta' **Lawrence Falzon (K.I. 33561M)** jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021.*

V. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimat ta' **Lawrence Falzon (K.I. 33561M)** ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-prezentata tar-rikors odjern.*

Ra r-risposta ta' **Lawrence Falzon** ppreżentata fil-15 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-esponent jikkonferma illi l-fond in kwistjoni kien ingħata b'kera għal skop residenzjali lil ommu, ossia Carmela Falzon nee' Scicluna (K.I. 46621M) liema kirja wara l-mewt tagħha, iddevolviet fuq binha l-esponenti li għadu jgħix hemm sal-ġurnata tal-lum.*

2. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess jiġi rilevat li l-esponenti dejjem ħallas il-kera fil-ħin u qatt ma kellu problemi ma' sid il-kera tant li sa ġieli ħallas il-kera tliet snin bil-quddiem.*

3. *Illi jiġi rilevat illi l-esponenti* ***jissodisfa*** *l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

4. *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, f'każ li dan il-Bord jordna li ż-żieda fil-kera, din għandha tiżdied b'effett mid-data tas-sentenza.*

5. *Salv eċċezzjonijiet 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-intimat 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 l-intimat jiddetjeni l-fond numru 24, Triq Pawlu Burlo, Ħamrun b'titolu ta' kera mingħand ir-rikorrenti.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz ta' Nota Ġuramentata l-intimat esebixxa informazzjoni dwar id-dħul tiegħu u ddikjara li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu tlieta u sittin (63) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa usittin (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). [1]

[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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€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, 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 man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa t-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 u tletin elf ewro (€230,000).

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-intimat għandu dħul ta' pensjoni u depożiti bankarji li ma jistgħux jiġu kkunsidrati bħala sostanzjali. Min-naħa l-oħra, il-Bord għandu quddiemu 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]

---

[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.

[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-

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 milll-Awtorita` tad-Djar 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-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 u sitt mitt ewro (€4600) 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 Lawrence Falzon (K.I. 33561M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 24, Triq Pawlu Burlo, Ħamrun ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea 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.*

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 24, Triq Pawlu Burlo, Ħamrun, qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4600) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Lawrence Falzon (K.I. 33561M) jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif awmentata fil-paragrafu preċedenti;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. 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