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

Illum 18 ta' Frar 2025

Rikors Numru 159/2024

Yvonne Spiteri (K.I. 425542 M), Mary Ann Spiteri (K.I. 121639 M) u Carmelo sive Charles Spiteri (K.I. 583735 M)

Vs

Carmelo Ebejer (K.I. 0063252 M), Eugenio Ebejer (K.I. 0039159 M) u Rita Ebejer (K.I. 0881549 M).

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Yvonne Spiteri et** fl-1 ta' April, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti ahwa Yvonne Spiteri, Mary Ann Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri, huma proprjetarji tal-fond 160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara liema proprjeta' huma akkwistaw per via di succesione mill-antekawza taghhom ossia l-genituri taghhom Louis Spiteri u Helen Spiteri nee Grech.*

2. *Illi l-imsemmi Louis Spiteri kien akkwista is-subutili dominju perpetwu tal-art fejn hemm il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta bejgh tad-9 ta' Lulju 1944 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument A'.***

3. *Illi huma kollha wirtu nofs sehem indiviz wara l-mewt ta' missierhom Louis Spiteri li miet ab intestato fil-1 ta' Frar 1967, u n-nofs sehem indiviz tieghu tal-fond in kwistjoni ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti Yvonne Spiteri, Mary Ann Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri.*

4. *Illi l-istess wirt ta' Louis Spiteri gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' denunzja numru 1393/1967, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

5. *Illi l-istess Helen Spiteri mietet fid-9 ta' Marzu 2001 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testament tal-12 ta' Dicembru 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, fejn in-nofs sehem indiviz l-iehor tal-fond de quo li kien jappartjeni lilha, wirtuh l-istess rikorrenti odjerni, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument C'.***

6. *Illi l-istess wirt ta' Helen Spiteri nee Grech, gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'.***

7. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument E'.***

8. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-6 ta' Marzu tas-sena 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument F'****, l-antekawza tar-rikorrenti ossia missierhom Louis Spiteri kien kkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil Giuseppa sive Guza armla ta' Nazzareno Ebejer, versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 3 fis-sena.*

9. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-5 ta' Marzu 1982, izda peress li stante li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum, permezz tal-Att XXIII tal-1979 huma kellhom d-dritt jibghqu jokkupaw l-fond u s-sidien kienu kostretti sabiex jergaw jirrikonoxxu lil intimati bhala inkwilini taghhom jew taht koncessjoni emfitewtika temporanja ohra u/jew b'titolu ta' kera ghal perjodu ta' hmistax-il sena li l-kera setghet toghla sal-1 ta' Jannar 2010, u qatt aktar mid-doppju, u ai termini tal Att X tat-2009, z-zieda fil-kera kellha ssir skont l-oghli tal-hajja kull tlett snin.*

10. *Illi ghalhekk permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja sussegwenti, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, tal-14 ta' Lulju 1982, s-sidien odjerni kellhom jergaw jikkoncedu b'titolu ta' emfitewsi temporanja kif kien jobblighom l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan ghal wiehed u ghoxrin sena, dekorribbli mis-6 ta' Marzu 1982, il-fond imsemmi versu c-cens annwu u temporanju ta' LM 70, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument G".***

11. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Ebejer qieghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€163.06c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

12. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

13. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jezercitaw dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghhom li jekk*

jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

14. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2023.*

15. *Illi jekk l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmein perentorju sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitlob lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

1. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Carmelo Ebejer (K.I. 0063252 M), Eugenio Ebejer (K.I. 0039159 M) u Rita Ebejer (K.I. 0881549 M)*** *huma l-inkwilini tal-***160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara,*** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini* ***Carmelo Ebejer (K.I. 0063252 M), Eugenio Ebejer (K.I. 0039159 M) u Rita Ebejer (K.I. 0881549 M)****. li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul* ***tal-inkwilini Ebejer*** *bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimati Busuttil fil-31 ta' Dicembru 2023.*

3. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-***160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati* ***Ebejer*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien perentorju sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009.*

4. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati inkwilini* ***Carmelo Ebejer (K.I. 0063252 M), Eugenio Ebejer (K.I. 0039159 M) u Rita Ebejer (K.I. 0881549 M)*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess* ***intimati Ebejer*** *mill-fond* ***160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara*** *fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-17 ta' April, 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 ta' **Carmelo Ebejer et** ippreżentata fit-23 April, 2024, li permezz tagħha eċċeppew s-segwenti:

1. *Preliminarjament l-esponenti jiddikjaraw li **jissodisfaw** il-kriterji tat-test tal-mezzi kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:-*

   (i) *Illi l-esponenti huma pensjonanti u d-dħul tagħhom huwa wieħed minimu;*

   (ii) *Illi jiġi rilevat li l-iskema tal-Awtorita' tad-Djar tipprovdi li r-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-inkwilini. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi u għall-iskema, jitpoġġew fl-impossibbilita' li jħallsu l-kera dovuta. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;*

3. *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.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati Carmelo Ebejer u Rita Ebejer li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra l-affidavit ta' Eugenio Ebejer li permezz tiegħu iddikjara li hu ma jgħix fil-fond in kwistjoni u li m'għandu ebda nteress fl-istess fond;

Ra n-Nota ta' Ċessjoni fil-konfront ta' Eugenio Ebejer ippreżentata fid-29 ta' Ottubru 2024;

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 160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara lill-intimati Carmelo Ebejer u Rita Ebejer.

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

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati Carmelo Ebejer u Rita Ebejer pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u ddikjaraw bil-ġurament li m'għandhom l-ebda assi oħra.

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 Carmelo Ebejer u Rita Ebejer jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellhom tnejn u sebgħin (72) sena, ħamsa u sebgħin (75) sena.

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

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena 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, filwaqt li fir-rigward ta' persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, l-kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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,

---

[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.

depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 8, f'każ li jkun hemm iktar minn persuna waħda li favur jkun hemm il-kirja *in solidum*, huwa biżżejjed jekk persuna waħda (1) minnhom tissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati Carmelo Ebejer u Rita Ebejer jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji 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' tliet mija u ħmistax-il elf ewro (€315 ,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 inkwilini li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom xi depożiti bankarji li mhumiex negligibbli pero` lanqas 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 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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]

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 mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` tad-Djar flimkien 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]

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' sitt elef u tliet mitt ewro (€6300) fis-sena.

Decide

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

---

[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 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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Carmelo Ebejer (K.I. 0063252 M) u Rita Ebejer (K.I. 0881549 M) huma l-inkwilini tal-160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri fejn irrizulta li l-intimati Carmelo Ebejer u Rita Ebejer jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-istess test;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond 160, gja 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' sitt elef u tliet mitt ewro (€6300) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li jiċħadha għall-kumplament.

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