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

Illum 4 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 236/2024

Rita Falzon (K.I. 460563M)
Glorianne mart Edward Agius (K.I. 52872M)

Vs

Maria Falzon (K.I. 613442M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-24 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali ossia **38, Monica, Valletta Road, Hal Kirkop** li huma akkwistaw mill-eredita` tal-mejta Joseph u Maria Rosaria Falzon li mietu fit-30 ta' April 1986 u fl-1 ta' Mejju 2011 rispettivament.*

*2. Illi l-wirt ta' Joseph Falzon iddevolva ab intestato biex b'hekk il-wirt tieghu iddevolva in kwantu ghal nofs indiviz tal-uzufrutt fuq martu Maria Rosaria Falzon, u n-nuda proprjeta' u r-rimanenti uzufrutt fuq uliedu Raymond Falzon u Glorianne Agius nee Falzon u dan skont kif gie deciz b'sentenza fl-ismijiet **Roberta Calleja et vs Avukat tal-Istat et** (Kawza Nru 466/2021 MH), deciza mill-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Mejju 2023.*

*3. Illi l-wirt ta' Joseph Falzon gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 1840/86 (ara **Dok A** hawn anness)*

*4. Illi Maria Rosaria Falzon mietet fl-1 ta' Mejju 2011 u l-wirt taghha ddevolva ab intestato fuq iz-zewg unici uliedha, l-mejjet Raymond Falzon u Glorianne Agius nee Falzon, liema wirt gie debitament dikjarat b'causa mortis tal-10 ta' Ottubru 2011 fl-Atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Scriha (hawn anness u mmarkat bhala **Dok. B**)*

*5. Illi l-konjugi Joseph u Maria Rosaria Falzon akkwistaw il-proprjeta' b'kuntratt tas-6 ta' Novembru 1965 fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok. C.** Illi d-dirett dominju annwu u temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal minn mija u hamsin sena, li kien ghad fadal mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali, dekorribbli mill-24 ta' Settembru 1965, u s-sussegwenti proprjeta' gie akkwistat b'kuntratt tal-4 ta' Settembru 1998 fl-Atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon hawn anness u mmarkat bhala **Dok. D.***

*6. Illi Raymond Falzon miet fid-19 ta' Novembru 2016 ab intestato u l-wirt tieghu ddevolva ex lege fuq ir-rikorrenti martu Rita Falzon stante li ma kellhomx ulied, u gie debitament dikjarat b'causa mortis b'kuntratt tal-24 ta' April 2017 fl-Atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Scriha hawn anness u mmarkat bhala **Dok. E.***

7. Illi l-fond in kwistjoni 38, Monica, Valletta Road, Hal Kirkop, kien gie mikri lil Michelina Falzon ghal decenni mill-1970 sa' mewtha. Sussegwentement, il-kirja ddevolviet fuq l-intimata Maria Falzon li kienet xebba u li kienet tghix ma' ommha fil-fond in kwistjoni.

8. Illi l-kera li kienu jhallsu ghal dan il-fond kien ta' ghoxrin Lira fis-sena, liema kera zdiedet ai termini tal-Att X tal-2009 ghal-EUR 185 mill- 1 ta' Jannar 2010, u baqghet toghla kull tlett snin skont ir-rata tal-inflazzjoni, fejn illum ghandha kera ta' EUR 197 fis-sena.

*9. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat tan-Non Dekontroll hawn anness u mmarkat bhala **Dok F**.*

*10. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina **Maria Falzon** bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.*

11. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

12. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-kirja originali u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

13. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.

14. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' u lanqas jiehdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' ***Lm20*** *fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009, hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.*

15. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba t-tibdil fil-Ligi.

16. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponentI huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu

li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2024, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

17. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-

***I. Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi **Maria Falzon (K.I. 613442M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond, **38, Monica, Valletta Road, Hal Kirkop** ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

***II. Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata **Maria Falzon (K.I. 613442M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi, mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

***III. Konsegwentement Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

***IV. Tikkundanna** lill-inkwilina intimata **Maria Falzon (K.I. 613442M)** tibda thallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

***V. Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji** ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit- 3 ta' Gunju, 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-**intimata** ppreżentata fil-5 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. *L-esponenti hija residenti fil-fond 38, Monica, Valletta Road, Hal Kirkop u ilha tghix hemm minn ċkunita, ghalhekk hija taqbel mal-ewwel talba tar-rikorrenti illi ghandu jiġi dikjarat li l-esponenti hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 38, Monica, Valletta Road, Hal Kirkop ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

2. *Dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li dan il-fond dejjem ġie stmat bħala r-residenza ordinarja taghha u l-intimata m'għandha ebda residenza oħra.*

3. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ghandha biss mezzi limitati, u dan kif jista' jiġi aħjar ppruvat fil-mori ta' din il-kawza permezz tat-test tal-mezzi.*

4. *Jekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' it-tielet (3) talba għall-awment fil-kera, dan ghandu jkun sa wiehed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond in konsiderazzjoni tal-mezzi tal-esponenti, jew sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%), u dan il-Bord huwa mitlub sabiex qabel xejn jikkunsidra dejjem il-mezzi limitati tal-esponenti. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġi ordnat l-awment fil-kera, iż-żieda għandha tiġi effettwata gradwalment.*

5. *Stante li din hija kirja protetta, l-intimata qatt ma kienet obbligata sabiex taċċetta kundizzjonijiet ġodda imposti mill-istess rikorrenti, ħlief dak provdut ai termini tal-liġi;*

6. *L-esponenti dejjem ħallset l-kera dovuta puntwalment u mingħajr problemi ta' xejn.*

7. *L-intimata ma għandiex tehel spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex hija dejjem adderixxiet mal-liġijiet viġenti.*

8. *L-esponenti m'ghandha u qatt ma kellha ebda oġġezzjoni li jitwettaq it-test tal-mezzi taghha u sabiex jiġi stabblit jekk hija tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital.*

9. *Minkejja dan, xorta wahda kellha ssir il-kawza odjerna sabiex jiġi stabblit jekk l-esponenti tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital u dan billi l-prezenti proċedura hija wahda naxxenti mil-ligi f'kazijiet bhal dawk tar-rikorrenti. Dan il-Bord ghandu jikkunsidra illi r-rikors odjern sar bil-kunsens liberu tar-rikorrenti, u ghal gwadann tar-rikorrenti. L-esponenti, minkejja li ma kellha ebda oġġezzjoni li jsir it-test tal-mezzi taghha, ma kellhiex ghazla ohra ghajr li tipparteċipa fil-kawza odjerna bhala intimata u sabiex l-istess test tal-mezzi isir f'dawn il-proceduri u ghalhekk m'ghandiex tehel spejjez ta' dawn il-proceduri.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-8 ta' Novembru 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 numru 38, Monica, Valletta Road, Ħal Kirkop lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Inoltre, mill-affidavit tal-intimata (**Dok. G**) jirriżulta illi din tal-aħħar tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond in

kwistjoni u li hija tħallas il-kera lilhom. Għaldaqstant il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' dan l-imsemmi fond.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid 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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tnejn u tmenin (82) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, 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.[2]

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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-

---

[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.

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' erba' mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€445,000).

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-intimata tgħix bil-pensjoni u l-ammont ta' kapital li hija għandha jinsab f'kont bankarju konġunt intestat mhux biss f'isem l-istess intimata iżda ukoll f'isem ħuha liema ammonti ma jirriżultax illi huma sostanzjali. Min-naħa l-oħra l-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]

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-

[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.

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-inkwilina 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' tmint elef u disa' mitt ewro (€8,900) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Maria Falzon (K.I. 613442M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond, 38, Monica, Valletta Road, Ħal Kirkop ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

---

[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. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond 38, Monica, Valletta Road, Ħal Kirkop għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tmint elef u disa' mitt ewro (€8,900) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' r-raba talba u jikkundana lill-inkwilina intimata Maria Falzon (K.I. 613442M) tibda tħallas lir-rikorrenti il-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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