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

Illum 08 ta' April 2025

Rikors Numru 576/2023

Tanya Fenech (K.I. 41267M), Martin Aquilina (K.I. 530554M), u b'digriet tat-3 ta' Frar 2025 l-atti ġew trasfużi f'isem Matthew Aquilina (K.I. 375580M) u Paul Aquilina (K.I. 255887M) stante l-mewt ta' Martin Aquilina;
Maria sive Mary Rose Borg (K.I. 703034M), Peter Borg (K.I.117164M);
Anthony Edgar Aquilina (K.I. 12350M),
Edgar Anthony Aquilina (K.I. 363251M),
Erminia Borg Testaferrata (K.I.16353M),
Joseph Frederick Aquilina (K.I. 311267M),
Emma Maria Aquilina (K.I. 228471M),
Helena Enriquez (K.I. 465272M),
Julia Aquilina (K.I. 441675M);
Mark Aquilina (K.I. 940548M), David Aquilina (K.I. 757150M),
Eillen Pagnoud (K.I. 250352M) Christine Aquilina (K.I.643759M);
Denis Azzopardi (K.I. 694351M), Ann Claire Anastasi (K.I. 837052M),
Marina Azzopardi (K.I. 457757M);
-vs-
Emanuel Vassallo (KI. 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (KI. 658251M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Tanya Fenech et** fit-23 ta' Novembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali* ***125, Fl3, Triq is-Zewg Mini, l-Isla,*** *bil-kera komplessiva ta'* ***€209*** *fis-sena.*

2. *Illi l-fond ilu mikri lill-****intimati Vassallo*** *minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, oriġinarjament bil-kera ta'* ***Lm12*** *fis-sena ghal dawn l-ahhar sebghin sena b'titolu ta' kera, b'dan li bl-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera saret* ***€185*** *u kompliet toghla kull 3 snin skond l-indici tal-inflazzjoni ai termini tal-ligi.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni ippervjena in kwantu ghal* ***nofs (½)indiviz*** *ghand ir-rikorrenti* ***Tanya Fenech, Peter Borg u l-uzufruttwarja Maria sive Mary Rose Borg,*** *armla minn Victor Anthony Borg, b'testment tal-mejjet* ***Victor Anthony Borg*** *li miet fl-14 ta' Mejju 2011 u l-wirt tieghu iddevolva skond testment tas-7 ta' Lulju, 2006 u tal-14 ta' Frar, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt skond testmenti* ***DOK A u DOK B*** *hawn annessi u mmarkati.*

4. *Illi l-proprjetá in kwistjoni kienet proprjetá parafernali tal-mejjet Victor Anthony Borg u bit-testmenti fuq imsemmija huwa halla l-uzufrutt ta' din id-dar in kwistjoni lill-martu, ir-rikorrenti Maria sive Mary Rose Borg u in-nuda proprjetá liz-zewg uliedu, ir-rikorrenti l-ohra odjerni li gew nominati bhala eredi universali tieghu kif jirrizulta mit-tesment tas-7 ta' Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt hawn fuq riferit.*

5. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-27 ta' April, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt,* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat, ir-rikorrenti Peter Borg, Tanya Fenech u Maria sive Mary Rose Borg iddikjaraw il-proprjetá in kwistjoni ossia n-nofs indiviz tal-istess, u hallsu t-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

6. *Illi n-****nofs indiviz (½) l-iehor*** *jappartjeni lir-rikorrenti l-ohrajn kollha bhala eredi ta'* ***Emanuele, Francesco*** *u* ***Elena ahwa Aquilina****, ilkoll ulied il-mejjet* ***Antonio u martu Thereza Aquilina*** *li miet fl-20 ta' Awwissu 1952 u l-wirt tieghu iddevolva permezz ta' zewg testmenti tat-28 ta' Settembru 1940,* ***DOK D*** *hawn annessu mmarkat, u tal-15 ta' Dicembru 1950,* ***DOK E*** *hawn anness u mmarkat, ilkoll fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.*

7. *Illi* ***Emanuel Aquilina*** *miet fil-25 ta' Marzu 1993 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-20 ta' Settembru 1983 fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicinio,* **DOK F** *hawn anness u mmarkat, fejn filwaqt li halla l-uzufrutt lil martu Margaret Aquilina, huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil hutu* ***Anthony Edgar Aquilina, Edgar Anthony Aquilina, Ermenia sive Mimi Borg Testaferrata, Joseph Fredrick Aquilina, Emma Maria Fenech, Helen Enriquez, u Julia Aquilina*** *biex b'hekk, bejniethom huma kellhom* ***sest (1/6) indiviz*** *tal-proprjeta` in kwistjoni, u b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-25 ta' Frar 1998, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond* **DOK G** *hawn anness u mmakrat.*

8. *Illi* ***Francesco Saverio Aquilina*** *miet fid-9 ta' Ottubru 2002 u b'testment sigriet tat-22 ta' April 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef, liema testment gie dikjarat miftuh min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef fid-9 ta' April 2003,* **DOK H** *hawn anness u mmarkat, fejn huwa ma nnominax eredi biex b'hekk il-wirt tieghu iddevolva fuq ir-rikorrenti uleidu ab intestato, u cioe* ***Mark Aquilina, David Aquilina, Eileen Pagnout, Martin Aquilina u Christine Aquilina****, biex b'hekk bejniethom huma ghandhom* ***sest (1/6) indiviz*** *tal-proprjeta` in kwistjoni b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-5 ta' Ottubru 2003, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond* **DOK I** *hawn anness u mmakrat.*

9. *Illi* ***Helen Azzopardi*** *mietet fl-24 ta' Gunju 2009 u l-wirt taghha ddevolva b'testment unica charta tas-7 ta' Settembru 2007 fl-Atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel,* **DOK J** *hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha lit-tleitt uliedha t-****Tabib Dennis Azzopardi, Anne Claire Anastasi u Maria sive Marina Azzopard,*** *biex b'hekk bejniethom huma kellhom* ***sest (1/6) indiviz*** *tal-proprjeta` in kwistjoniu b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco tal-10 ta' Dicembru 2009, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond* **DOK K** *hawn anness u mmakrat.*

10. *Illi b'***DOK L** *hawn anness u mmarkat, in-Nutar Dottor Roselyn Aquilina ddikjarat il-provenjenza ta' din il-proprjeta`, naxxenti mill-*

eredita` tal-mejjtin Giuseppe u Antonia konjugi Borg u Joseph Borg in kwantu ghan-nofs ($^1/_2$) indiviz, u in kwantu ghan-nofs ($^1/_2$) indiviz l-iehor, provenjenti l-eredita` ta' Antonio u Thereza Aquilina.

11. *Illi l-proprjeta` in kwistjoni m'hijiex dekontrollata skond certifikat,* ***DOK M*** *hawn anness u mmarkat u l-fond in kwistjonu huwa okkupat mill-intimati Vassallo kif jirrizulta mir-registu elettorali,* ***DOK N*** *hawn anness u mamrkat.*

12. *Illi kif hawn fuq inghad, il-kera li qieghdin ihallsu l-intimati Vassallo hija biss ta'* ***€209*** *fis-sena.*

13. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini* ***intimati Mizzi*** *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.*

14. *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.*

15. *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.*

16. *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-sidt.

17. *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'* ***€209*** *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.*

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

19. *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-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

20. *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 l-konjugi* ***Emanuel Vassallo (K.I 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (K.I 658251M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond* ***125, Flat 3 Triq iz-Zewg Mini, l-Isla****, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimati* ***Emanuel Vassallo (K.I 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (K.I 658251M)*** *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 2023, 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-inkwilini intimati* ***Emanuel Vassallo (K.I 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (K.I 658251M)*** *jibdew ihallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Marzu, 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' **Emanuel Vassallo et** ppreżentata fis-7 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi ghandu jigi rilevat illi l-eccipjenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, u ghaldaqstant ma tista' tigi attribwita l-ebda htija jew nuqqas da parti taghhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirrizulta matul il-mori ta' dawn il-proceduri. Di fatti, l-esponenti huma penzjonanti bi dhul u kapital minimu.*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-revizjoni tal-kera m' ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), izda ghandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u c-cirkostanzi tal-esponenti, inkluz il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu taghhom huwa l-pensjoni.*

4. *Illi di piu', l-esponenti dejjem ottemperaw ruhhom mal-obbligazzjonijiet taghhom qua inkwilini, inkluz dak li jirrigwarda l-hlas tal-kera u z-zamma tal-proprjeta' fi stat tajjeb.*

5. *Illi l-esponenti jikkontendu illi fi kwalunkwe kaz, il-pozizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u f'kaz ta' kwalsiasi revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li ghandu jassumi tali responsabbilita`.*

6. *Illi l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri*

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 125, Flat 3, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla lill-intimati.

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 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 sebgħin (71) sena u tnejn u sebgħhin (72) sena rispettivament.

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). [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.[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.

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 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' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

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 pprezentati 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 mezzi finanzjarji limitati, 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-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-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-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 ewro (€3000) fis-sena.

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-konjuġi Emanuel Vassallo (K.I 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (K.I 658251M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 125, Flat 3 Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-fond 125, Flat 3 Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jilqa′ r-raba′ talba u jikkundanna lill-inkwilini intimati Emanuel Vassallo (K.I 819352M) u Mary Dorothy sive Dorothy Vassallo (K.I 658251M) jibdew iħallsu l-kera kif riveduta;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. 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