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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 338/2023

Sonia Cauchi (K.I. 180670M), Noreen Burroughes Cesareo (K.I. 0338967M) u Gordon Cesareo (KI 616663M)

Vs

Dorothy Cauchi (K.I. 633338M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Sonia Cauchi et** fit-13 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond bin-numru* ***47, Conservatory Street, Floriana,*** *li Maria Vittoria Cesareo ossia l-antekawza tal-esponenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' kera il-fond lil Joseph Cauchi, illum mejjet.*

2. *Illi effettivament wara l-mewt ta' Joseph Cauchi, l-kera baqghet tigi mhalsa minn Dorothy Cauchi, l-intimata u qed jircievu biss kera ta' €200.00c fis-sena minghandha u dan bid-disposizzjonijiet ta' l-Att X tal-2009 stante li l-kera tal-fond in kwistjoni mill-14 ta' April 1976 sal-1 ta' Jannar 2010 kien ta' Lm60 fis-sena ekwivalenti ghal EURO* ***139.76c.***

3. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Cesareo kien akkwista l-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta' Ottubru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"<u>Dokument A</u>".*** *L-istess Carmelo Cesareo miet fil-11 ta' Marzu 1969 u l-wirt tieghu ddevolva fuq l-unici zewg uliedu Maria Vittoria sive Marlene Naudi u r-rikorrenti odjern Anthony Cesareo skond*

testment tat-18 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle soggett ghall-uzufrutt ta' martu Maria Vittoria Cesareo li mietet fid-9ta' Marzu 2009.

4. *Illi l-wirt ta' Carmelo Cesareo gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja ta' successjoni tat-30 ta' Ottubru 1974 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument B".***

5. *Illi Maria Vittoria sive Marlene Naudi mietet minghajr prole fis-26 ta' Settembru 2012 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"** u l-wirt taghha ddevolva fuq r-rikorrenti odjerni Sonia Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo, ahwa Cesareo, ulied Anthony Cesareo, b'dan illi nnominat lil zewgha Roberto Fortunato Naudi bhala usufruttwarju generali tal-assi ereditarji kollha taghha, u dan skond testment tat-13 ta' Settembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D".***

6. *Illi b'kuntratt tal-15 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon saret id-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria Vittoria sive Marlene Naudi skond dokument hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument E".***

7. *Illi Roberto Fortunato Naudi miet fis-16 ta' Dicembru 2014 skont skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument F".***

8. *Illi l-fond in kwistjoni ma kienx fond dekontrollat skond **"Dokument G".***

9. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj 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 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*
11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

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 l-intimata **Dorothy Cauchi (K.I. 633338 M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond **47, Conservatory Street, Floriana,** u tikkwalifika bhala kerrejja ta'*

dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

***II. Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata **Dorothy Cauchi (K.I. 633338 M)** fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

***III. Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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-fond **47, Conservatory Street, Floriana,** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

***IV. Jordna,** f'kaz illi l-intimata **Dorothy Cauchi (K.I. 633338 M)** ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, 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-tal-kera tal-fond de quo. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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 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.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta' **Dorothy Cauchi** ppreżentata fil-5 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġġibu prova tat-titolu fuq il-fond mertu ta din il-kawża;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn taħt mgħadud;

3. Illi l-intimata tokkupa l-fond 47, Conservatory Street, Floriana, Malta b titolu validu ta kera;

4. llli hija dejjem aġixxiet skont il-liġi. Addirittura hija inkwilini idonea ai termini tal-istess liġi, u saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-kera dovuta tal-fond dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mill-liġi qua inkwilina;

5. Illi l-intimata tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjetà de quo b titolu ta lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

6. Illi l-intimata m għandha ebda propjeta oħra fejn hija tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;

7. Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwistaw propjetà residenzjali oħra u dan stante l-età tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dħul li hija għandha li jikkonsisti biss f pensjoni. Għaldaqstant, hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

8. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

9. Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti m'humiex ibatu piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

10. Illi l-fond kien battal u maż-żmien għamlet diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż manutenzjoni ordinarja sabiex iżomm l-fond f kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

11. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huma jgawdu fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

12. Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b effett mid-data tas-sentenza;

13. Illi mingħajr preġudizzju, jekk gratia argomentum, il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta tnejn per centum tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

14. Illi f kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m għandhiex tbati ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi;

15. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2025 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 47, Triq il-Konservatorju, il-Furjana lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u kif ukoll l-intimata talbu li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma

tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha ħamsa u tmenin (85) 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.

---

[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.

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-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 ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li ma jirriżultax illi taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq, anke jekk għandha mezzi finanzjarji sostanzjali u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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 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

---

[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.

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 et4**, il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 1585 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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak affermat fir-risposta tal-intimata, u cioè li nefqet ammont sostanzjali ta' flus biex tagħmel diversi xogħolijiet u manutenzjoni fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali xogħolijiet u manutenzjoni fl-aħħar mill-aħħar gawdiet minnhom l-intimata fil-kors tal-pussess tagħha tal-fond in kwistjoni.

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' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena.

---

[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-intimata billi:

1. Jilqa′ l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Dorothy Cauchi (K.I. 633338M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond numru 47, Conservatory Street, Floriana u tikkwalifika bħala kerrejja ta′ dar ta′ abitazzjoni abbażi ta′ din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jilqa′ t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa′ t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 47, Conservatory Street, Floriana għandha tiġi riveduta għall-ammont ta′ erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta′ din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba′ talba u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

5. 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