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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 272/2023

Mary Josephine Grech (K.I. 655324M); Christopher Grech (K.I. 186760M); Dr David Grech (K.I. 293057M) f'ismu propju kif ukoll bħala mandatarju speċjali ta' Dr Dorothy Higgins (passaport Malti numru 1283050), Joyoti Grech Cato (passaport Ingliż numru 094458320), u Gitali-Joan Melvin (passaport Ingliż numru 522997261)

Vs

Etienne Barbara (K.I. 320669M) u Ruth Barbara (K.I. 461363M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Mary Josephine Grech et** fis-16 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrent Dr David Grech huwa debitament awtorizzat sabiex jirrappreżenta lil u jaġixxi bħala mandatarju speċjali t'oħtu Dr Dorothy Higgins (passaport Malti numru 1283050) u lil kuġini tiegħu Joyoti Grech Cato (passaport Ingliż numru 094458320), u Gitali-Joan Melvin (passaport Ingliż numru 522997261), u dan permezz ta' prokuri, kopja ta' liema huma hawn annessi bħala ***Dok. A****, **Dok. B** u **Dok C** rispettivament, b'riżerva li jippreżentaw kopja ċċertifikata tagħhom fi stadju ulterjuri jekk ikun il-każ;*

*2. Illi r-rikorrenti huma lkoll il-proprjetarji tal-appartament numru 1, li jinsab ġewwa 5, St Leonard Square, Mosta (hawn aktar 'l isfel imsejjaħ bħala "**l-Fond**") fis-segwenti isħma:*

*a. Dr Dorothy Higgins, Dr David Grech u Christopher Grech fis-sehem ta' 3/8 indiviż bejniethom (kuntratt ta' diviżjoni datat 29 t'April 1991 anness u immarkat bħala **Dok D** u causa mortis ta' Leslie Grech datata 8 ta' Gunju 2012 annessa u immarkata bħala **Dok E**);*

*b. Mary Josephine Grech fis-sehem ta' ¼ (causa mortis ta' Reverend Monsegneur Maurice Grech datata 16/3/2004 anessa u immarkata bħala **Dok F**);*

*c. Joyoti Grech Cato u Gitali-Joan Melvin fis-sehem ta' 3/8 indiviż bejniethom (donazzjoni mingħand Amiti Grech datata 9 ta' Jannar 2006 annessa u immarkata bħala **Dok G**);*

*3. Illi l-Fond ġie mikri lill-intimati permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni datat 16 ta' Novembru 1992 (anness u immarkat bħala **Dok H**) u l-kera kienet tammonta għal mija u sittin Lira fis-sena (LM160). Il-kera li titħallas mingħand l-intimati lir-rikorrenti illum il-ġurnata tammonta għal ħames mija u tmienja u tmenin Ewro u sittin ċenteżmu (€588.60) fis-sena;*

4. Illi permezz tal-preżenti rikors u ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022;

5. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti qed jipprevalixxu ruħhom mid-dritt li jitolbu lil dan il-Bord sabiex jippermetti l-intimati żmien ta' sentejn (2) sabiex il-Fond jiġi vakat u f'kaz illi dan iseħħ tikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-Fond matul l-imsemmi perjodu;

6. Illi r-rikorrenti qegħdin jirriżervaw id-dritt tagħhom li jintavolaw kull azzjoni legali u ġudizzjarja oħra fil-konfront tal-intimati kif ukoll tal-Gvern inkluż azzjoni kostituzzjonali.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

1. Illi f'kaz li jirrizulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jirrevedi u jistabilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għal kera tal-appartament numru 1, li jinsab ġewwa 5, St Leonard Square, Mosta u dana għal ammont ta' kera li ma jeċċedix it-tnejn il-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel (1) ta' Jannar 2022; u

b. Tordna lill-intimati jħallasu lir-rikorrenti dik il-kera hekk kif stabbilita fit-talba preċedenti;

2. Jew alternattivament f'kaz li jirrizulta li l-intimati ma' jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jiddikjara illi l-intimati għandhom żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw l-appartament numru 1, li jinsab ġewwa 5, St Leonard Square, Mosta;

b. Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond de quo fl-għeluq is-sentejn (2) stabbiliti fit-talba preċedenti;

c. Jordna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2);

d. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn (2).

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fid-19 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi primarjament, dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad it-talbiet tar-rikorrenti u dan stante illi l-esponenti dejjem onoraw bi shih l-obbligi taghhom

u l-kundizzjonijiet tal-kera ghal fond cioe l-appartament numru 1 li jinsab gewwa 5, St Leonard Square, Mosta;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux biss l-esponenti dejjem harsu l-obbligi taghhom bhala kerreja izda l-istess kera dejjem giet accetata mir-rikorrenti kif ser jigi muri waqt it-trattazzjoni ta' dan l-umli rikors;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda fil-kera indikata fir-rikors promutur ai termini tal-Artikolu 4A(1) tal-Kap. 69 hija mhollija fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord liema ammont ma ghandux jeccedi t-tnejn fil-mija (2%) u ghalhekk jista jkun inqas;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ghamlu diversi benefikati illi ziedu sostanzjalment l-valur tal-istess fond, liema valur qed jigi kalkolat ghaz-zieda fil-kera mitlub fir-rikors promotur. Illi ghalhekk dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni dawn l-istess benefikati fil-kalkolazzjoni tal-ammont li ghandu jigi mhallas mill-esponenti, filwaqt illi ghandu jiehu in konsiderazzjoni il fatt li l-fond hawn fuq msemmi soffra hsarat estensivi ta natura strutturali liema hsarat irrizultaw minhabba alterazzjonijiet li saru fil fond li jinsab sottopost ghal fond hawn fuq msemmi u li huwaq propjeta tal-atturi u li dwar l-istess hsarat l-atturi huma maghrfa. Illi minkejja dan tali hsarat li kienu ta natura strordinaraja ma gew qatt msewwija.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jissodisfaw u jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) peress li ma ghandhomx dhul u/jew assi ohra li jissuperaw l-limitu stabbilit tal-Ligi u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan l-umli rikors. B'hekk l-esponenti zgur ma ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond de quo;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment jissottometti illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez konta r-rikorrenti;

7. Illi minghajr pregudizzu ghas-suespost, l-esponenti dejjem imxew mal-Obbligi taghhom u mal-Ligi u ghalhekk ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza meta huma harsu d-dmirijiet taghhom skont il-Ligi;

Ra n-Nota tal-intimati ppreżentata fid-9 ta' April 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord, l-intimati wettqu it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11);

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Etienne Barbara mogħtija nhar id-9 ta' Mejju 2024;[1]

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-appartament bin-numru 1, li jinsab ġewwa 5, St. Leonard Square, Il-Mosta lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-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.

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 ħamsa u erbgħin (54) sena u sittin (60) sena rispettivament.

---

[1] A fol. 68-69

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix it-tnejn u erbgħin elf ewro (€42,000).

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital,</u> persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[3] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u erbgħin (46) sena sa ħamsa u ħamsin (55) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk il-kapital ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

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-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[2] 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.

[3] 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 skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' ħames mija u sittin elf ewro (€560,000). Il-Bord jirrileva illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati ppreżentaw rapport redatt mill-Perit *ex parte* il-Perit Michael J. Camilleri.[4] Madanakollu, ai termini tal-artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord huwa tenut li joqgħod fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tiegħu la darba ikunu unanimi. Mill-atti ma jirriżultax lanqas illi hemm qbil bejn il-partijiet illi l-Bord jista' jistrieħ fuq ir-relazzjoni tal-Perit Michael J. Camilleri. In oltre, anke li kieku kien hemm qbil bejn il-partijiet, il-leġiżlatur ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi jekk għandux jistrieħ fuq dik l-opinjoni teknika o meno. Fil-fatt dan joħroġ biċ-ċar fid-dibattiti parlamentari fejn intqal is-segwenti:

> *Sur President, kif għedna fl-istadju tat-Tieni Qari, l-emenda li hemm fi klawsola 3 hija intiża biex jiġu evitati spejjeż u dewmien bla bżonn u għalhekk qed tagħti żewġ rekwiżiti li huma kumulattivi. Jiġifieri kull meta jkun hemm kwestjoni quddiem il-Bord u tkun meħtieġa l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond, jekk jirriżulta li hemm stima jew opinjoni teknika fir-rigward tal-istess fond li ngħatat quddiem qorti oħra - pereżempju ftit qabel kien hemm istanza kostituzzjonali rigward l-istess fond - u l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra tkun ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman* ***jista'***,[5] *wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika.*
>
> *Però jekk il-partijiet qed jaqblu fuq xi tip ta' valutazzjoni - eżempju ipotetiku, fejn f'kawża quddiem il-Bord tal-Kera l-partijiet saħansitra jivverbalizzaw il-valur tal-imsemmi fond - iċ-chairman* ***jista'***[6] *wkoll jiddeċiedi li jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni minflok ma jassenja żewġ membri tal-Lista. Dan huwa l-iskop mhux biss ta' din il-klawsola fir-*

[4] Dok MJC – a fol. 81-89
[5] Enfasi tal-Bord.
[6] Enfasi tal-Bord.

rigward tal-Kap. 69, imma wkoll fir-rigward tal-Kap 199, biex ma noqgħodx nirrepeti meta niġu għaliha.[7]

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 intimati li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom depożiti mhux negliġibbli, 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.[8]

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-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet

[7] Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozzi ta' Liġi, Laqgħa Numru 140, 24 ta' Jannar 2022, p. 3.

[8] 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.

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[9], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[10] 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)"*[11]

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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi huma għamlu fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew mill-istess.

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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' ħdax-il elf u mitejn ewro (€11,200) fis-sena.

---

[9] 1 ta' Diċembru 2021.

[10] 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.

[11] *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-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Etienne Barbara (K.I.320669M) u Ruth Barbara (K.I.461363M) jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-appartament bin-numru 1, li jinsab ġewwa 5, St. Leonard Square, Il-Mosta qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' ħdax-il elf u mitejn ewro (€11,200) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati jħallsu din il-kera kif riveduta lir-rikorrenti;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. 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