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

Illum 26 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 426/2023

1) Jacono Joseph, (K.I: 538849M) u residenti, 6, 'Hibiscus', Misrah iz-Zghazagh, Hal Luqa, f'ismu propja, u in rapprezentanza ta' hutu,
2) Jacono Saviour, detentur tal-Passaport Awstraljan numru, N9951324 u residenti 37, The Parade, Russell, Lea, NSW 2046, l-Awstralja;
3) Jacono Francis, residenti, Stansfield Avenue, Bankstown NSW 2200, l-Awstralja;
4) Jacono John, bil-karta tal-identita` Maltija numru, 707346 (M), u presentement residenti, 47, Althea Drive, Wellington, Ontario, K0K3L0, il-Kanada;
5) Barone Maria nee` Jacono, detentrici tal-licenza tas-sewqan Awstraljana bin-numru, 6511WX, u residenti, 2, Olive Lane, Bargo, NSW, l-Awstralja;
6) Jacono Carmen sive Lina, mart George Jacono, bil-karta tal-identita` numru, 858444(M), u residenti, 20, 'Casa Jacono', Triq id-Dragun, Hal Qormi;
7) Mifsud Stephania, nee` Jacono, bil-karta tal-identita` numru, 53668M, u

residenti, 5, 'Madonna Ta' Pinu', Triq l-Ahwa Ghigo, l-Imqabba;
8) Jacono Marisa, bil-karta tal-identita` numru, 75572M, 20, 'Casa Jacono', Triq id-Dragun, Hal Qormi;
9) Tabone Robert, bil-karta tal-identita` numru, 274670M, u residenti, 511, Triq ta' Fuq il-Widien, il-Mellieha.

Vs

Saliba Gaetano (K.I. 362756M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Joseph Jacano pro et noe** fid-9 ta' Awwissu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

***1.** Illi r-rikorrenti huma proprjetarji flimkien u in solidum bejniethom tal-fond, **10, Triq San Fidiel, il-Hamrun,** liema fond iddevola, a kwantu ta' nofs inidiviz fi kwoti ugwali bejn ir-rikorrenti, Joseph, Saviour, Francis, John, u Maria Barone, lkoll ahwa Jacono mis-successjoni ta' missierhom, Victor Jacono, li miet fil-15 ta' Jannar elf disa' mija erbgha u sebghin (15/01/1974) (Dok. 'A'), u dan skont l-ahhar testment datat il-hdax ta' Jannar elf disa' mija wihed u sebghin (11/01/1971), in atti n-Nutar Dottor Joseph Cachia (Dok. 'B')) (Dok. 'C' - Ricerka Testamentari Pubblika ta' Victor Jacono, u Dok. 'D' - Ricerka Testmenti Sigrieti tal-istess Victor Jacono. Illi dan il-fond kien iddevolva fuq l-imsemmi defunt Victor Jacono mis-successjoni ta' huh, John Jacano, permezz ta' testment data, il-hdax ta' Jannar elf disa' mija u sittin (11/01/1960), in atti n-Nutar John Tabone Adami (Dok. 'E'). Kopji tar-ricerki testamentari pubblici u sigrieti ta' John Jacono jinsabu esebiti u mmarkati bhala Dok. 'F' u Dok. 'G' rispettivament. In oltre, ghal kull buon fini qieghda tigi pprezentata d-Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' Teresa Jacono, omm ir-rikorrneti in atti n-Nutar Dottor, Joseph Debono, datata hamsa u ghoxrin ta' Gunju elf disa' mija sebgha u disghin (25/06/1997) (Dok. 'H'). Illi Carmen, sive Lina Jacono, Stephania Mifsud, u Marisa Jacono huma l-eredi ta' George Jacono, li hu iben id-defunti Victor u Teresa Jacono, u jigi hu r-rikorrenti l-ahwa Jacono. In oltre d-defunt George Jacono hu r-ragel ta' Carmen, sive Lina Jacono, u missier l-imsemmija, Stephania u Marisa, ahwa Jacono, u dan kif jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis datata s-sebgha u ghoxrin ta' Settembru elfejn u ghoxrin (27/09/2022), in atti n-Nutar Dottoressa Lorriane Zammit (Dok. 'I'). Ghar-rigward tan-nofs indiviz l-iehor, dan is-sehem iddevolva fuq ir-rikorrent l-iehor, Robert Tabone, permezz ta' Kuntratt ta' Donazzjoni, in atti n-Nutar Carmelo Mangion, tas-sittax ta' Frar elfejn u sbatax (16/02/2017), Dok. 'J'. In oltre, esebiti ukoll erba' prokuri, u cioe` ta' Saviour Jacono (Dok. 'K'), Francis Jacono (Dok. 'L'), John Jacono (Dok. 'M'), Maria Barone (Dok. 'N'), u Carmen, sive Lina Jacono (Dok. 'O') a favur ta' Joseph Jacono;*

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, u dan kif jirrizulta mid-Dok. 'P' hawn anness.

*3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-antekawza tal-intimat, Gaetano Saliba, ossia lill-genituri tieghu, ghal aktar minn hamsin sena u bil-kera ta' sittax-il Lira Maltin (Lm16) fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-genituri tar-rikorrenti, u llum ghandu l-kera ta' **€210** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b' awmenti ta' kull tlett snin skond l-indici ta' l-oghli tal-hajja.*

*4. Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera li l-intimat, Saliba qieghed ihallas a tenur tal-ligi tammonta ghal **€210** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut 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 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

8. Illi in oltre ir-rikorrenti, Joseph Jacono u Robert Tabone, qeghdin jipprezentaw l-affidavits rispettivi taghhom, u li huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'Q', u Dok. 'R', rispettivament.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux: -

1) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konjugi, l-intimat, Gejtu Saliba, bil-karta tal-identita` numru, 362756M, u dan ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar*

u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2022 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru 2022, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, 10, Triq San Fediele, Hamrun, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

3) *Jordna u jikkundanna lill-intimat, Gaetano Saliba li jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

4) *Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 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 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 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 jissoddisfa 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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta` **Gaetano Saliba** ppreżentata fit-28 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi in linea preliminari, il-konvenut jirrileva li ma` hux jopponi l-prova tat-titlu tal-attur u jikkonferma li fl-aħħar ħlas li huwa għamel, huwa ħallas il-kera lil Joseph Jacono u Robert Tabone, tnejn mill-atturi f'din il-kawża;

2. Illi fil-mertu l-esponent jirrileva li huwa l-inkwilin tal-fond mertu tal-kawza u cioe` l-fond Numru 10, Triq San Fidiel, Il-Ħamrun, fejn huwa għex minn mindu twieled u dan għaliex fil-fond mertu tal-kawża kienu jabitaw l-ġenituri ta` ommu, fejn meta dawn mietu l-kirja ġiet trasferita fuq ommu, u wara l-mewt t'ommu l-kirja intirtet minnu fejn għadu joqgħod fil-fond sa llum;

3. Illi l-esponenti dejjem ħallas il-kera puntwalment, fejn illum huwa qiegħed iħallas kera fl-ammont ta` mitejn u għaxar ewro (€210) fis-sena, għalkemm irid jingħad li s-sidien irrifjutaw l-aħħar żewġ pagamenti ta` kera għaliex kellhom kull intenzjoni li jippreżentaw rikors għal dawn il-proċeduri, għalkemm irid jingħad li s-sidien irrifjutaw mhux bi ġlied mal-esponent;

4. Illi l-esponent dejjem għamel il-manutenzjoni ordinarja tal-fond mertu tal-kawza;

5. Illi minn analiżi tal-liġi viġenti u s-sitwazzjoni finanzjarja u ekonomika personali tiegħu, il-konvenut li huwa penzjonant ta` 67 sena bi problemi akuti f'daru tant li riesaq għal operazzjoni, jikkwalifika mill-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan minn kif ser jiġi ppruvat bid-dokumentazzjoni li huwa ser jippreżenta in linea mad-digriet ta` dan l-Onorabbli Bord, skont il-liġi, għaliex altrimenti, kieku personalment b'penzjoni ta` €802 u mingħajr l-ebda kapital jew assi finanzjarji sostanzjali fil-Banek, ma jiflaħx iħallas l-awment tal-kera, bil-konsegwenza li kieku jispicca barra t-triq.

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fl-udjenza tal-4 ta' Ġunju 2024 li flimkien magħha ġie ppreżentat Affidavit tal-intimat kif ukoll id-dokumentazzjoni ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-7 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali bil-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fit-28 ta' Frar 2025;

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 10, Triq San Fidiel, Il-Ħamrun lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huwa 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-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħa u sittin (67) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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]

[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.

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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 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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa l-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 ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat, li skont mill-informazzjoni pprovduta, huwa pensjonant u ma għandux xi mezzi finanzjarji 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-

---

[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.

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-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.

---

[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.

[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.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond bin-numru 10, Triq San Fidiel, Il-Ħamrun qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimat Gaetano Saliba (K.I. 362756M) jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

---

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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