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

Illum 12 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 538/2023

Vincent Lungaro Mifsud (KI. 72545M),
Mary Rose Chalmers (KI. 896148M),
Ambrose Lungaro Mifsud (KI. 942146M),
Daphne Palmer Morewood (KI. 320248M),
Romwald Lungaro Mufsud (KI. 361850M),
Reuben Lungaro Mifsud (KI. 863851M),
Bertille Lungaro Mifsud (KI. 301466M),
Antonio Zammit (KI. 0347431M),
Constance Lungaro Mifsud (KI. 608339M),
Nathalie, Bartolo (KI. 43664M),
Theresa Stafrace (KI. 206766M),
Doctor of Medicine Maurice sive Mario Maurice Abela (KI. 320960M),
Stephen Lungaro Mifsud (KI. 331864M)

Vs

Concetta Abela (KI 318831M) u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Rita Abela stante l-mewt ta' Concetta Abela

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Vincent Lungaro Mifsud et** fl-1 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond **76, gia 213, Triq Sant'Elena, Tas-Sliema,** liema fond gie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-mejta antenati tagghom Lorenzo u Antonia Lungaro Mifsud li l-wirt taghhom iddevolva fuq l-erbgha uliedhom Joseph, Victor, Emanuel, u l-mejta Mary Zammit, ilkoll ahwa Lungaro Mifsud skond kopji ta' denunzji hawn annessi u mmarkati bhala **DOK A** u **DOK B**.*

*2. Illi **Joseph Lungaro Mifsud** miet fit-3 ta' April 1965 u l-wirt tieghu iddevolva fuq it-3 uliedu Antonia sive Ninette mart Antonio Zammit, Simon Lungaro Mifsud u Alexander Lungaro Mifsud, ilkoll mejtin.*

*3. Illi **Antonia sive Ninette Zammit** mietet fil-21 ta' Frar 2020 u l-wirt taghha iddevolva b'testment tas-17 ta' Gunju 2008 fl-Atti tan-Nutar Maurice Gambin, **DOK C** hawn anness u mmarkat, fejn hija nnominat bhala eredi universali taghha lil zewgha r-rikorrenti Antonio Zammit, u b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil tas-6 ta' Frar 2023, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **DOK D** hawn anness u mmakrat, u dan in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti indiviza tal-istess fond.*

*4. Illi **Simon Lungaro Mifsud** miet fl-4 ta' Ottubru 2008 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment unica charta tal-25 ta' Settembru 1987 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde LaRosa fejn halla b'titolu ta' legat l-uzufrutt lil martu r-rikorrenti Constance Lungaro Mifsud u nnomina bhala eredi lir-rikorrenti uliedu Nathalie Bartolo u Theresa Stafrace, u dan kif jirrizulta mid-dikkjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil tas-17 ta' Mejju 2023, fejn huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **DOK E** hawn anness u mmakrat, in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti indiviza ohra.*

*5. Illi **Alexander Lungaro Mifsud** gie succedut fit-titolu minn uliedu Stephen Lungaro Mifsud u Victoria mart Dr Maurice Abela. Illi Victoria Abela mietet testata fid-19 ta' Jannar 2020 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-5 ta' Gunju 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Daniela Chetcuti li kopja tieghu qed jgi hawn anness u mmarkat bhala **DOK F** u b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil tas-26 ta' Settembru 2023, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **DOK G** hawn anness u mmakrat, biex b'hekk ir-rikrorenti Stephen Lungaro Misfud u Dr Maurice Abela ghandhom $^{1}/_{24}$ kull wiehed mill-istess proprjeta`.*

*6. Illi **Victor Lungaro Mifsud** miet fit-28 ta' Dicembru 2000 u b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tat-18 ta' Jannar 2023, huma ddikjaraw l-istess proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **DOK H** hawn anness u mmakrat, fejn il-wirt ta' Victor Lungaro Mifsud skond testment tieghu tas-6 ta' Novembru 1965 u 28 ta' Marzu 1976 fl-Atti tan-Nutar Mario Bonello huwa nnomina liz-zewg uliedu r-rikrorenti Vincent Lungaro Mifsud u Mary Rose Chalmers ghal kwart indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni.*

*7. Illi Emanuel Lungaro Mifsud miet fl-24 ta' Marzu 1998 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-5 ta' Mejju 1981 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice fejn huwa halla l-wirt tieghu lil hames uliedu r-rikorrenti Ambrose Lungaro Mifsud, Daphne mart Anthony Palmer Morewood, Romuald Lungaro Mifsud, Reuben Lungaro Mifsud u Bertille Lungaro Mifsud u dan skond kuntratt tat-23 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice hawn anness u mmarkat bhala **DOK. I** biex b'hekk ir-rikorrenti hawn imsemmija ghandhom ¼ indiviz tal-proprjeta' in kwistjoni.*

8. Illi Mary Zammit, bint il-mejjet Lorenzo Lungaro Mifsud ghandha l-1/4 indiviz l-iehor tal-proprjeta' fuq imsemmija.

9. Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati setghu jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond billi jgeddu l-lokazzjoni minn sena ghal sena.

*10. Illi huma ilhom jghixu fil-fond in kwistjoni ghal dawn l-ahhar circa 65 sena versu kera originali ta' **Lm16** fis-sena li jithallsu fis-sena, liema kera zdiedet ukoll ai termini tal-Att X tal-2009 biex b'hekk illum il-kera pagabbli hija ta' **€209** fis-sena.*

11. Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulu bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li kien imiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

12. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati Bugeja 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-sidt u dawk tal-inkwiliniP 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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* ***Concetta Abela (KI. 318831M)*** *hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond* ***76, gia 213, Triq Sant'Elena, Tas-Sliema****, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata* ***Concetta Abela (KI. 318831M)*** *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-inkwilina intimata* ***Concetta Abela (KI. 318831M)*** *tibda thallas 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-21 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 tal-**intimata** ppreżentata fl-14 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti titlob li tissejjaħ fil-kawża l-Awtorita' tad-Djar sabiex il-ġudizzju jkun sħiħ integru stante li kif ser jissemma' aktar l-isfel, kwalsiasi deċiżjoni ser tolqot lill-istess Awtorita' tad-Djar.

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu l-ewwel u qabel kollox jagħtu prova tat-titolu li qed jgħidu li għandhom fir-rigward tal-fond meritu tal-kawza, u cioe' dan bin-numru 76, Triq Sant Elena, Sliema.

3. Illi fit-tielet lok, minghajr preġudizzju ghall-premess, l-eccipjenti dejjem ottemporat ruħha mall-Ligijiet viġenti, u ghaldaqstant ma tista' tiġi attribwital-ebda htija jew nuqqas da parti tagħha, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet jew parti minnhom tar-rikorrenti.

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi eccepit li l-fond meritu tal-proceduri odjerni ili mikri lill-eccipjenti, ghexieren ta' snin ossija qabel is-sena 1995, b'titolu ta' kera.

5. Illi għalhekk l-eccipjenti ghandha titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar) liema liġi ghadha in vigore sal-lum il-ġurnata.

6. Illi in oltre u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti tirrileva li hija dejjem ottemporat ruhha mal-kundizzjonijiet tal-kera u agixxiet fil-parameteri tal-ligi vigenti.

Fil-fatt hija dejjem hallset il-kera puntwalment lis-sidien u dejjem żammet l-imsemmi fond f'kundizzjoni tajba u ghamlet diversi xogholijiet ta' amiljoramenti fil-fond in kwistjoni;

7. Illi mingħajr preġudizzju ghall-premess, in kwantu ghat-tieni talba, l-eccipjenti tissodisfa r-rekwiziti kollha tal-liġi sabiex tibqa' tgawdi l-protezzjoni fil-kirja li ghandha dwar il-fond mertu tal-kawza. L-eccipjenti hija pensjonanta, u kif ser jirrizulta, hija tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

8. Minghajr preġudizzju ghall-premess, u ghall-bqija, l-eccipjenti tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal, purke:

a. Jigi verifikat l-istat u l-kundizzjoni tal-fond residenzjali tagħha, u l-valur tiegħu illum f'dak l-istat u kundizzjoni;

b. Dan il-Bord jiehu kont ta' dawn il-fatti kollha u tal-osservanza shiha mill-eccipjenti tal-obbligi kollha lokatizji tagħha skond il-ligijiet vigenti f'Malta tul dawn is-snin kollha fl-ezercizju tad-diskrezzjoni moghtija lilu biex jiffissa l-kera għola ghall-istess fond.

9. Konsegwentament, umilment qed jiġi sottomess li dan l-Onorabbli Bord meta jistabbilixxi l-kirja u l-kundizzjonijiet godda tal-kirja, ghandu jqis ukoll il-mezzi u l-kundizzjoni tal-eccipjenti; kif ukoll tenut kont tac-cirkostanzi socjali u finanzjarji tal-eccipjenti u tal-eta' anzjana tagħha, maghdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-kaz huwa l-unika residenza tagħha u l-fatt li l-eccipjenti m'ghandha l-ebda proprjeta' ohra li hija tista' tirrisjedi fiha u li m'ghandha l-ebda kapital biex takkwista' proprjeta' ohra alternattiva.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Ra d-digriet tal-10 ta' Ottubru 2024, fejn il-Bord ordna t-trasfużjoni tal-atti f'isem Rita Abela (K.I. 31883M) stante il-mewt ta' Concetta Abela;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-25 ta' Lulju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti, liema Nota ġiet ġuramentata fit-8 ta' April 2025;

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 76, già 213, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar kif ukoll l-intimata fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-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 tlieta u sittin (63) sena.

<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).[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.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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-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' tliet mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€385,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, tgħix bil-pensjoni u għandha mezzi finanzjarji limitati ħafna. 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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak li ġie eċċepit mill-intimata u cioè li hija għamlet diversi xogħlijiet u amiljoramenti fil-fond *de quo*. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali xogħlijiet u amiljoramenti (dejjem jekk saru) 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' sebat elef u seba' mitt ewro (€7,700) 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 l-intimata Rita Abela (K.I. 313760M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 76, già 213, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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 u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond 76, già 213, Triq Sant' Elena, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u seba' mitt ewro (€7,700) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundana lill-inkwilina Rita Abela (K.I. 313760M) tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-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