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

Illum 19 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 17/2025

Michelina Pisani (K.I. 197456M)

Vs

Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Michelina Pisani** fl-24 ta' Jannar, 2025, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond residenzjali **6 gja 16, Triq il-Fawwara, Siggiewi**, li hija akkwistat per via di donazione minghand ommha Giuseppina mart Carmelo Farrugia, b'kuntratt tad-9 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"**.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni, ossia 6 gja 16, Triq il-Fawwara, Siggiewi, kien gie mikri mill-antekawza tar-rikorrenti, lill-antekawza tal-intimata, ossia l-genituri tal-istess intimata, u cioè Francesco u Lucia Micallef, u dan zgur minn qabel l-1945, fejn damu sa' mewthom, u sussegwentement, f'xi zmien qabel l-1974, il-kirja ddevolviet ex lege fuq l-intimata Maria Carmela Micallef, li hija xebba u li baqghet tghix ma' ommha fil-fond in kwistjoni. Dan kollu jirrizulta wkoll minn estratti tar-Registri Elettorali relattivi tul is-snin, hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument B1 sa B7"**.*

3. *Illi l-kera li kien jithallas originarjament ghal dan il-fond kien ta' **hames Liri Maltin (Lm5.00) fis-sena**, liema kera kellha tizdied ghal-**€185.00c fis-sena** ai termini tal-Att X tal-2009 b'effett mill-1 ta' Jannar 2010, u kellha tibqa' toghla kull tlett snin skont ir-rata tal-*

*inflazzjoni, biex illum kellha tammonta ghal **€227.58c** fis-sena. Madanakollu, l-awmenti ta' kull tlett snin wara l-2010 qatt ma thallsu, u l-kera baqghet fissa bir-rata ta' €92.50c pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u cioè €185.00c fis-sena, kif jirrizulta wkoll mill-kopji tal-kotba tal-kera relattivi li qed jigu hawn annessi u kumplessivament immarkati bhala **"Dokument C"**.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-Certifikat ta' Non-Dekontroll hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D"**.*

5. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina Maria Carmela Micallef 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-inkwilina 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.*

6. *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-sidt u dawk tal-inkwilina ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti vis-a-vis d-drittijiet proprjetarji tas-sidt.*

7. *Illi ghalhekk, effettivament, ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghha wara li skada t-terminu tal-kirja originali u konsegwentement giet assoggettata wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidt u inkwilina ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi*
ta' l-inkwilina u dawk tas-sidt, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. *Illi l-awmenti fil-kera li kienet intitolata ghalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidt.*

9. *Illi r-rikorrenti giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghha minghajr ma setghet tuza il-proprjetà u lanqas tiehdu kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqha 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 setghet qatt teccedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm5.00 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.

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

11. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tipprezenta r-rikors odjern quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors, ossia l-2025, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

12. *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 qieghda ssofri ksur tad-drittijiet fundamentali taghha minhabba li hija kostretta tircievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti beneficcju li jkopri z-zieda tal-kera lill-inkwilina Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M).*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-

I. ***Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi **Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond, **6 gja 16, Triq il-Fawwara, Siggiewi** ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

II. ***Jordna** illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata **Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi, mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024, u cioè s-sena li matulha gie prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Jikkundanna** lill-inkwilina intimata **Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M)** tibda thallas dik it-tali kera hekk stabbilita/likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji** ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-20 ta' Frar, 2025, 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` **Maria Carmela Micallef** ippreżentata fil-25 ta' Frar, 2025, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond 6, gja 16, Triq il-Fawwara, Siggiewi taht titolu validu ta' kera u skont id-dritt moghti lilha mil-Ligi;

2. Illi, fil-mertu, il-kera hija wahda gusta li tirrispetta l-principju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-Sidien u tal-Inkwilin f'kuntest ta' prijoritajiet socjo-ekonomici tal-pajjiz. Per konsegwenza it-talbiet numru 2, 3, 4 u 5 tal-Rikorrenti ghandhom jigu rigettati 'in toto'.

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost il-kera hija dik fl-ammont stabbilit fil-Ligi;

4. Illi l-intimata tissodisfa il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dana hekk kif ser tipprova l-istess Intimata waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna;

5. Illi, in oltre u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, l-Intimata taqbel biss ma' zieda zghira fil-kera u dana sakemm din tkun wahda ragjonevoli u tkun f'posizzjoni li thallas skont il-mezzi limitati taghha, dejjem bl-ghajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' tad-Djar li giet innotifikata bil-proceduri odjerni u ghandha tintervjeni fihom;

6. Illi jekk 'gratia argomentum', il-kirja ghandha toghla din m'ghandiex toghla bil-massimu ta' tnejn per centum [2%] tal-valur izda ferm anqas, wara li l-Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-hatra min-naha tieghu ta' Perit Nominand;

7. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul limitat tal-esponenti;

8. Illi ghalhekk l-Esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex jordna li l-Esponenti tivvaka l-imsemmi fond;

9. Illi, f'kull kaz u mignhajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhiex tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemperat ruhha mal-Ligi;

10. Salv linji difensjonali meta u jekk kif permessi minn dan il-Bord.

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fil-5 ta' Mejju 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 6 (già 16), Triq il-Fawwara, Siġġiewi lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok tablet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kuntratt tad-9 ta' April 1986 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon (**Dokument A**) li ġie esebit mar-rikors promutur.[1]

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 disgħa u tmenin (89) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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).[2]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.[3]

---

[1] A fol. 5-10

[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 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 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' mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€175,000).

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 intimata, li skont mill-informazzjoni pprovduta, hija pensjonanta u m' għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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.[4]

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)*"[7]

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-inkwilina u l-interessi tas-sid, 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 u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena.

---

[4] 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.

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] 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.

[7] *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 Maria Carmela Micallef (K.I. 656136M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond numru 6 (già 16), Triq il-Fawwara, Siġġiewi ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t--tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal- fond numru 6 (già 16), Triq il-Fawwara, Siġġiewi qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti il-kera kif riveduta;

5. Jiċħad il-ħames talba;

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