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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 374/2024

Salvina sive Sylvia Cutajar (K.I. 804647M)
Elaine Cutajar (K.I. 0075588M)
Carmelo Cutajar (K.I. 444746M) għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Saviour sive Sunny Bonnici (K.I. 438446M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Salvina sive Sylvia Cutajar et** fis-27 ta' Awwissu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma uzufrutwarja u proprjetarja tal-fond residenzjali **18, Triq San'Ursola, Isla,** li kien mikri lil intimati **Saviour sive Sunny Bonnici** (K.I. 438446M) minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, u ghandu l-kera komplessiva ta' **€205** fis-sena.*

*2. Illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond in kwistjoni per via di successione minghand Carlo Camilleri, skont kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Marzu 1985, fl-atti tan-Nutar John Gambin skont dikjarazzjoni notarili datata 10 ta' Gunju 2024 u hawn annessa u mmarkata bhala **DOK A**.*

*3. Illi b'kuntratt tat-18 ta' Gunju 2021 fl-Atti tan-Nutar Dottor John Gambin hawn anness u mmarkat bhala **DOK B**, il-fond in kwistjoni gie donat lir-rikorrenti Elaine Cutajar soggett ghall-uzufrutt ta' Carmelo u Salvina konjugi Cutajar.*

*4. Illi l-fond imsemmi huwa mikri lil intimat Bonnici, bil-kera ta' **€205 fis-sena**, pagabbli kull sena bil-quddiem kull 22 ta' Awwissu.*

5. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat Bonnici minn qabel l-1 ta' Gunju 1995.

*6. Illi l-fond imsemmi kien gie mikri lill-intimat bhala residenza ordinarja tieghu, u dan bil-kera ta' **LM 46 fis-sena**, liema kera baqhet hekk sas-sena 2010 meta zdiedet ai termini tal-Att X tat-2009 ghal €185 fis-sena, u regghet zdiedet kull tliet snin ai termini tal-ligi.*

*7. Illi qed jigi ezebit ukoll estratt tar-registru elettorali, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **DOK C**.*

*8. Illi l-fond in kwistjoni huwa regolat bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li mhux fond dekontrollat, skont **Dok D** hawn anness u mmarkat.*

*9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin **intimat Bonnici** 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-sidien u dawk tal-inkwilini 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.*

10. 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, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

11. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-kirja originali u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

12. Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.

*13. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' u lanqas jiehdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom 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 setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **€205** 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.*

14. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba t-tibdil fil-Ligi.

15. 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-2024, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

16. 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 l-intimat* ***Saviour sive Sunny Bonnici (K.I. 438446M)*** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond,* ***18, Triq Sant' Ursola, Isla*** *ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat* ***Saviour sive Sunny Bonnici (K.I. 438446M)*** *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 2024, 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-inkwilini intimat* ***Saviour sive Sunny Bonnici (K.I. 438446M)*** *jibda ihallas dik it-tali kera hekk 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 jissodisfawx 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 fit-13 ta' Settembru, 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 ta' **Saviour sive Sunny Bonnici** ppreżentata fis-6 ta' Diċembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi l-ewwel talba mhux qed tigi kontestata stante li l-esponenti ilu jghix fil-fond in kwistjoni mis-sena 1968;*

2. *Illi ma hemmx oggezzjon ghat-tieni talba u dan stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fis-S.L 16.11 tal-Ligijiet ta' Malta u dan peress illi d-dhul u l-kapital tieghu huwa ferm anqas min dak mahsub f'dan l-istess test;*

3. *Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-mezzi huwa ferm inqas minn dak mahsub fil-ligi l-awment fil-kera ghandhu jkun inqas minn tnejn fil-mija (2%);*

4. *Illi la darba fit-tielet talba taghhom r-rikorrenti qed jitolbu kundizzjonijiet godda, tajjeb li tigi imponuta l-kundizzjoni li r-rikorrenti ridu jippruvdu s-servizz tad-dawl u ilma fil-fond in kwistjoni. Fil-fatt ghalkemm l-intimat talab diversi drabi dawn is-servizzi tant esenzjali, huma baqghu inadempjenti;*

5. *Illi l-anqas ghandu l-intimat jbati l-ispejjes ta' dawn il-proceduri stante li huwa dejjem mexxa skond il-ligi.*

Ra n-Nota tal-intimat ippreżentata fis-seduta 30 ta' Jannar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Saviour sive Sunny Bonnici mogħtija nhar it-30 ta' Jannar 2025 li permezz tagħha kkonferma bil-ġurament tiegħu d-dokumenti esebiti ai fini tat-twettieq tat-test tal-mezzi;[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-fond numru 18, Triq Sant' Ursola, Isla lill-intimat.

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 annessi 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 tmienja u sebgħin sena (78) 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. 78-82

[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

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' tmenin elf ewro (€80,000).

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, jgħix bil-pensjoni u għandu mezzi finanzjarji limiti 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-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

---

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.

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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.

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-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' elf u sitt mitt ewro (€1,600) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jagħmel referenza għar-raba' eċċezzjoni tal-intimat fejn talab li tiġi mposta kundizzjni fuq ir-rikorrenti biex jipprovdu s-servizz ta' dawl u ilma fil-fond in kwistjoni. Illi l-Bord ma jqisx illi din it-talba tista' ssir *per via di eccezzione*. Min-naħa l-oħra il-Bord jissolleċita lill-partijiet sabiex isibu soluzzjoni għal din il-kwistjoni stante li ma jistax jifhem kif dar ta' abitazzjoni tista' titħalla mingħajr servizzi daqstant essenzjali.

Decide

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

---

[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.*

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Saviour sive Sunny Bonnici (K.I. 438446M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond numru 18, Triq Sant' Ursola, Isla ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 18, Triq Sant' Ursola, Isla qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' elf u sitt mitt ewro (€1,600) 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 jordna u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba;

6. 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