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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 493/2024

Monica sive Monique Zammit (KI. 789959M)
Mary Mangion (KI. 1076448M)
John Muscat (KI. 536276M)
Luke Muscat (KI. 116082M)
Felicity Muscat (KI. 238253M)
Ella McHarg (KI 0008705L)
Edward Amato (KI. 720055M)
Michael Balzan (K.I. 977049M)
Keith Balzan (K.I.449888M)
Rodianne Romina Robbins (K.I. 224895M)
Claude Muscat (K.I. 726856M)
Christina Scicluna (KI. 215888M)
Mark Muscat (KI. 150386M)

Vs

Hacik Marik (KI. 372212L)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fit-3 ta' Diċembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***90, St. Trophomous Street, Sliema,*** *li l-mejjet Tabib Dr. John Muscat missier u n-nannu tal-esponenti li huwa akkwista*

b'kuntratt tal-17 ta' Lulju 1948, fl-atti tan-Nutar Mario Bonello li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dokument A.***

2. *Illi t-Tabib John Muscat kien mizzewweg lil Ethel Muscat, u l-wirt tat-Tabib John Muscat li miet fl-4 ta' Settembru 1990, iddevolva permezz ta' testment tas-16 ta' Dicembru 1971 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B****, fejn innomina bhala eredi tieghu lill-uliedu, Monica sive Monique Zammit, Mary Mangion, Claude Muscat, il-mejjet Onorevoli Pierre Muscat, u l-mejta Louise Balzan u l-mejta Josette Amato soggett ghall-uzufrutt ta' martu Ethel Muscat, ilum mejta, skond denunzja nru. 3636/1992, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument C".***

3. *Illi l-wirt tal-imsemmi mejjet Pierre Muscat iddevolva fuq uliedu John Muscat, l-mejjet l-Avukat Dottor Karl Muscat u Luke Muscat.*

4. *Illi l-Avukat Karl Muscat, miet nhar il-2 ta' Awwissu 2022 u l-wirt tieghu iddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Naomi Micallef Mugliette fejn innomina bhala eredi tieghu lil Ella Mcharg ghal nofs il-gid tieghu u lil ommu Felicity Muscat ghan-nofs l-iehor hawn annessi u markati bhala* ***Dokument D u E.***

5. *Illi l-wirt tal-mejta Louise Balzan iddevolva fuq zewgha Michael Balzan u uliedha Keith Balzan u Rodianne Robbins.*

6. *Illi l-wirt ta' Josette Amato ddevolva fuq zewgha Edward Amato.*

7. *Illi Ethel Muscat mietet nhar it-23 ta' Settembru 2022, u l-wirt taghha iddevolva permezz ta' testment 23 ta' April 2022 fl-atti tan-Nutar Nicole Cassar hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument F*** *u d-dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Lulju 2023, fl-atti tan-Nutar Nicole Cassar immarkat bhala* ***Dokument G.***

8. *Illi l-imsemmi fond llum ghandu kera ta' €205.00 pagabbli kull 4 ta' Mejju u 4 ta' Novembru fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009. Il-kirja originarjament kienet ta' Elizabeth Agius, li kienet mizzewga lil Hacik Marik u sussegwentement ghal mewt taghha, ddevolviet fuq l-intimat. L-inkwilin odjern ilhom fil-fond in kwistjoni qabel l-1 ta' Awwissu 1987. Il-kera li kienet tithallas originarjament kienet c.* ***Lm15*** *fis-sena.*

***9.** Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bhala **"<u>Dokument H</u>"**. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

10.** Illi qed jiġi ezebit ukoll estratt tar-registru elettorali, li qed jiġi hawn anness u mmarkat bhala **DOK I.

***11.** Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin **Hacik Marik** bid-disposizzjonijiet 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.*

***12.** Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilta' 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 sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccesiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.*

***13.** Illi ghalhekk effetivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' 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.*

***14.** 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-interessi ġenerali u l-interessi tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregudika u tinjora d-drittijiet fundamentali tas-sid.*

***15.** Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' 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 lokatizzju tal-istess fond, dak iż-*

żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **LM 15** *fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentament awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tal-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 s-sid jircievi kera gusta fis-suq.*

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

17. *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 matuluha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2024, u sabiex jiġu stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

18. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permessibbli 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 rriżorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorita' tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlobu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-

I. Jiddikjara u Jiddeciedi *illi* ***Hacik Marik*** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond,* ***90, Saint Trophomous Street, Sliema*** *ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

II. Jordna *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat* ***Hacik Marik*** *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. Konsegwentament 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-każ.*

IV. ***Tikkundana*** *lill-inkwilin intimat* ***Hacik Marik*** *jibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. Jaghti dawk 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-kerrej ma jissodisfax 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-30 ta' Diċembru, 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-*](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-**intimat** ippreżentata fis-17 ta' Frar, 2025, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi, l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru, 90 St Trophimus Street tas-Sliema, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mill-liġi, u għalhekk dan il-Bord għandu jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti.*

2. *Illi l-esponenti ma jsib l-ebda oġġezzzjoni li jissoġġetta ruhu għat-test tal-mezzi kif mitlub mir-rikorrenti fit-tieni talba tagħhom mill-liema jirrizuta li huwa għandu mezzi limitati u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża;*

3. *Illi fir-rigward tat-tielet talba tar-rikorrenti u speċifikament fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ, l-esponenti jopponi għal dan stante li din il-kwistjoni hija regolata ċara permezz ta' dispożizzjonijiet fil-Kap 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi l-intimat jirrileva illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta, liema kera dejjem ġiet aċċettata, u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi.*

5. *Illi għalhekk għandu jiġi ordnat mill-Bord li l-intimat ghandu jkompli jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

6. *Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-intimat u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.*

7. *Illi b'referenza għall-ħames talba, din għandha tiġi miċħuda stante li fl-ewwel lok l-artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ġie abolit permezz ta' l-At XXIV ta' 2021 u fit-tieni lok, kif diġà inghad, huwa jissodisfa t-test tal-mezzi.*

8. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat m'għandhux jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempera ruhu mal-liġi;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fit-28 ta' April 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 90, St. Trophimus Street, Sliema 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 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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, 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-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' tliet mija u sittin elf ewro (€360,000). Il-Bord jirrileva illi mar-rikors promutur ir-rikorrenti ppreżentaw rapport redatt mill-Perit *ex parte* Aldo Caruana.[3]

---

[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.

[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.

[3] Dokument H a fol. 33.

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.

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 intimat, li skont mill-informazzjoni pprovduta, jgħix bil-pensjoni u m'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-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

[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.

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' sebat elef u mitejn ewro (€7,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi Hacik Marik huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond numru 90, St. Trophimus Street, Sliema ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

---

[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.*

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

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 90, St. Trophimus Street, Sliema qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' sebat elef u mitejn ewro (€7,200) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn intalab jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda stante li l-liġi tirregola adegwatament l-obbligi tas-sid u l-inkwilin;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimat Hacik Marik 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