



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

Illum 1 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 60/2025

Guglielmo Cane` (K.I. 16509L) u
L-Avukat Dottor John Bonello (K.I. 534080M) bħala mandatarju
speċjali tal-assenti Giovanni Cane` (K.I. 76709L) u
Giuliana Cane` (K.I. 142910L)

Vs

Evelyn Agius (K.I. Nru 0196344M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn **Guglielmo Cane` et** fl- 4 ta' Marzu, 2025, li permezz tiegħu gie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi omm ir-rikorrenti *Guglielmo u Giovanni Cane` u n-nanna tar-rikorrenti Giuliana Cane` ossia Maria Angela sive Angelica Cane` nee' Bezzina* armla minn *Carlo Cane`* li mietet fil-25 ta' Lulju 1963 kienet propjetarja tal-fond **13, Siren Street, Senglea** li kien mikri lill-intimata **Evelyn Agius** bil-kera ta' Lm 5 fis-sena ekwivalenti għal circa **€12 fis-sena** sal-introduzzjoni tal-Att X tat-2009.

2. Illi *Angelica Bezzina* mietet intestata u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-erba' wliedha l-mejjet *Giorgio Cane`, ir-rikorrenti Giovanni Cane`, il-mejta Giuliana*

*Cane' u r-rikorrenti Guglielmo Cane', kif jirrizulta mid-denunzja tas-successjoni taghha 1298/65 hawn annessa u mmarkata bhala **DOK B**.*

*3. Illi Giorgio Cane' miet fil-2 ta' Marzu 2021 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-27 ta' Novembru 2019 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **DOK C**, fejn innomina bhala eredi universali tieghu lill-esponenti Guglielmo Cane', u liema wirt gie debitament dikjarat b'att causa mortis tat-2 ta' Marzu 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar hawn anness u mmarkat bhala **DOK D**.*

*4. Illi Giuliana Cane' mietet fl-24 ta' Marzu 2021 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-5 ta' Awissu 2019 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, fejn innominat bhala eredi universali taghha lil huha r-rikorrenti Giovanni Cane', li rrinunzja ghall-eredita' taghha favur bintu r-rikorrenti **Giuliana Cane'** b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar hawn anness u mmarkat bhala **DOK E**, u liema wirt gie dikjarat b'att causa mortis tas-16 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala **DOK F**.*

5. Illi ghalhekk il-propjeta' in kwistjoni tappartjeni in kwantu ghal nofs indiviz lir-rikorrenti Guglielmo Cane', kwart indiviz lir-rikorrenti Giovanni Cane' u kwart indiviz iehor lir-rikorrenti Giuliana Cane'.

*6. Illi l-fond imsemmi huwa mikri lil intimati, bil-kera ta' **€215 fis-sena** pagabbli kull Novembru ta' kull sena. Il-kirja tal-fond inkwistjoni tirrisali sa minn qabel is-sena 1995.*

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

*8. Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat, skont kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat **DOK H**. Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinitivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minhabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

*9. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina **Evelyn Agius** bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humix gusti u ma*

jikkreaux bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u daww tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u għalhekk 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-aħħar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u daww tal-inkwilina ikkreaaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilina jibqa' jintiret minn generazzjoni għall-oħra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

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

12. Illi l-ażwmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizzorji u miżeri għall-aħħar meta paragunati mal-valur lokatizzju 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 tippregudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.

13. Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma setgħu juzaw il-proprjeta' u lanqas jieħdu 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 5** fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentement azzmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009, hija xorta wahda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u daww tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.

14. Illi r-rikorrenti qatt ma rcevw 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 jipprezentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tigi 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-2025, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

16. Illi dan l-Onorabbli Bord għandu jirrevedi l-kera għall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser tagħti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħbu:-

- I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi Evelyn Agius (K.I. Nru. 0196344M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond, 13, Siren Street, Senglea 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 Evelyn Agius ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi għandu 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 għandha tigi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2025, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.**
- IV. Tikkundanna lill-inkwilina intimata Evelyn Agius tibda thallas 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 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** ipprezentata fit-13 ta' Marzu, 2025, li permezz taghha 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 svilupp. 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 qiegħdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja tagħhom.

Tant għall-egħref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta' Evelyn Aguis ipprezentata fit-13 ta' Marzu, 2025, li permezz tagħha eċċepiet is-segweni:

1. Illi l-esponenti m'għandhiex propjeta' alternattiva fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri, bl-indirizz 13, Siren Street, Senglea.

2. Illi l-esponenti lanqas ma għandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali oħra u dan stante l-eta' tagħha li ma tippermetteliex tiehu self bankarju għal tali skop, u stante wkoll id-dhul li hija għandha li jikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispicċax barra fit-triq.

3. Illi għalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dhul tagħha fil-perjodu relattiv.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħgħbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimaat, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermetteliha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema hafna kkontemplata fil-liġi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f' każ illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista'

tigi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tigi mħarka f' dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi hadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fl-24 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 jirrizulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 13, Siren Street, Senglea lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita' tad-Djar talbet li r-rikorrenti jgħibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova giet sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dhul u tal-assi tagħha.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dhul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid esebit jirrizulta li fis-sena li nfethet il-kawża l-intimata kellha wiehed u tmenin (81) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dhul, persuna li jkollha hamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi jekk id-dhul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000).¹

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha hamsa u sebghin (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.²

Illi skont Regolament 7 tal-Legislazzjoni 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 jingibdu 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 taqbez l-ammonti ta' dhul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tad-dhul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha toghla 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 sebghin elf ewro (€170,000).

Illi l-legislatur halla 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

¹ Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dhul 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-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħhi 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 hames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tigi l-ewwel.

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, m'għandix xi mezzi finanzjari 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 johloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jiehu 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 158⁵ tenniet:

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'izomm 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,

³ 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.

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 taht il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi.

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 taht il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taht il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet illi kemm il-darba dan il-Bord joghġbu jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis il-benefikati illi l-intimata għamlet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jhossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittiehdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħhar 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 toghla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' tlett elef u erba mitt ewro (€3,400) 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 li Evelyn Agius (K.I. 0196344M) hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond numru 13, Siren Street, Senglea ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009;

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 jahdem bi qliġ id-differenza bejn 25% tal-qliġ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Evelyn Agius jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 13, Siren Street, Senglea qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u erba mitt ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' ir-raba' talba u jikkundanna lill-intimata Evelyn Agius tibda thallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċċhad il-ħames talba;

6. Jiċċhad 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
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur