BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Alfred Bajada (ID 221637M), Mary Therese sive Marthese mart Carmel Borg (ID 0840447M), Carmen mart Maurice Busuttil (ID 0319535M), Winston Azzopardi (ID 0416662M), Lorraine mart David Theuma (ID 496362M), Nadine mart Anthont Abela (ID 274354M) u Joseph Azzopardo (ID 647032M), kif ukoll Joseph Martin Bajada (ID 0155254M), John Bajada (ID 623459M), Marino Bajada (ID 70665M)

Vs

Romeo Cini (ID 604929M) u martu Doris Cini (ID 328239M)

Kawża Numru : 8
Rikors Numru : 468/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Alfred Bajada et datat 11 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

Illi huma jikru lill-Intimati Flat 1, Seabank Flats, 69 Guze Howard Street, Sliema versu l-kera ta' €556 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fid-9 ta' Jannar 2022. Illi dan l-fond kien gie moghti b'cens temporanju ghal-17 l-sena b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George

Bonello Du Puis tad-9 ta' Jannar 1976 u meta t-terminu skada, l-intimati baqghu jokkupaw l-fond ope legis.

Illi l-esponenti jridu jawmentaw il-kera skond kif trid il-Ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord, previa occerendo t-test tal-mezzi u skond ir-rizultanzi tal-istess:

i. Tawmenta l-kera sa 2% fil-valur tal-istess fond b'effett mill-iskadenza tal-9 ta' Jannar 2022.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta **tal-Awtorita tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza**) datata 29 ta' Settembru 2021 (fol 12) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici 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 ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

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 tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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 qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati Romeo u Doris konjugi Cini datata 29 ta' Settembru 2021 (fol 8) fejn gie espost:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma qed jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera ai termini tal-ligi u dana bhala residenza unika w ordinarja taghhom;

2. Illi tul l-istess okkupazzjoni sal-gurnata tallum huma dejjem wettqu l-obbligi taghhom qua inkwilini u l-kera relattiva dejjem thallset u giet accettata mis-sidien l-odjerni rikorrenti jew min minnhom;

3. Illi oltre dan huma dejjem zammew il-fond de quo fi stat ottimu ta' manutenzjoni u konsegwentament il-valur li sejjer jinghata eventwalment lill-istess ghandu jiehu in konsiderazzjoni dan il-fattur ukoll stante li l-manutenzjoni u miljoramenti esekwiti sehhew dejjem a spejjes esklussivi tal-istess inkwilini, l-odjerni intimati;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal permess u fil-meritu l-esponenti jissottomettu li l-mezzi finanzjarji taghhom huma ferm limitati kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dan il-process u konsegwentament ghalhekk ghandhom igawdu minn kull protezzjoni li tipprovdi l-ligi favur taghhom;

5. Illi ghalhekk fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jigi kkunsidrat dan kollu hawn fuq espost cioe id-dhul baxx u limitat tal-esponenti u l-benefikati li saru a spejjes taghhom matul is-snin;

6. Illi oltre ghas-suespost u minghajr pregudizzju ghall-istess l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal ligi;

7. B'riserva li jitresqu risposti ulterjrui jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond de quo Flat 1, Seabank, Flats, 69, Guze Howard Street, Sliema liema fond jinsab mikri lill-intimati in segwitu ghal cens precedenti li skada u konvertit f'kera a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Mhux kontestat lanqas – anzi huwa konfermat mill-intimati stess – illi l-intimati huma fil-fatt l-inkwilini tal-atturi. Ghal dan il-ghan il-Bord iqis li mill-provi jirrizulta car li l-vot tal-ligi qua prova li l-atturi huma 'sid il-kera' ghal finijiet ta' din l-azzjoni jinsab soddisfatt.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi permezz tar-risposta taghhom l-intimati iddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti minnhom dwar it-test tal-mezzi permezz ta' nota pprezentata fl-24 ta' Dicembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimat Romeo Cini kellu 91 sena u martu Dolores kellha 81 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul taghhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni u imghax fuq zewg government stocks u dan johrog mill-istatements tal-Bank tal-joint account li l-partijiet ghandhom mal-Bank of Valletta plc. Ghalkemm ma gewx esebiti l-istatements tal-Bank tas-sena intiera tat-2020 il-Bord seta jinnota li madanakollu gew prezentati tas-snin precedenti u l-Bord seta jara li matul is-sena 2020 kien hemm pressapoco l-istess natura ta' introjtu ossia pensjoni u imghax fix-xahar.

Ghalhekk il-Bord seta jahdem fuq id-dhul tas-sena 2019 li kif johrog mill-imsemmi rendikont bankarju kien ta' ftit aktar minn €21,000 bhala dhul minn pensjoni u imghax. Mill-kont bankarju tas-sena 2019 jemergi wkoll li l-intimati kellhom zewg depoziti fil-kont ta' €27,094 u €11,507 fl-4 ta' Frar 2019 liema depoziti jikkombacjaw ma bejgh ta' sehem l-intimat Romeo Cini ta' zewg proprjetajiet immobbli li nbieghu in forza ta'

kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. James Grech tal-25 ta' Jannar 2019 (Dok C2) u li mill-imsemmija proprjetajiet immobbli l-intimat kellu sehem ta 1/3 u 1/9 rispettivament.

Billi l-perijodu relevanti ghal din l-azzjoni huwa s-sena 2020 u mhux 2019 il-Bord jidhirlu li dan l-ammont derivanti mill-imsemmi bejgh ghandu jittiehed bhala kapital in kwantu fis-sena 2020 tali fondi kienu fil-fatt jiffurmaw parti mill-kapital depozitat fil-kont tal-intimati mal-Bank of Valletta plc fuq imsemmi. Ghalhekk ghal finijiet ta' dhul il-Bord sejjer jimxi fuq id-dhul mill-pensjoni u imghax li fit-2019 kien ta' ftit aktar minn €21,000 u aggiustat l-istess dhul ghas-sena 2020 minn analizi tar-rendikont tal-kont ghas-sena 2020 fejn gie pprezentat biss dak ghal perijodu bejn Settembru u Dicembru 2020 jidher li d-dhul huwa fl-istess parametri anke meta wiehed iqis li l-bilanc fil-kont *as at* Dicembru 2019 kien ta' €43,900 filwaqt li f'Settembru 2020 dan tela ghal €56,066 u allura awment ta' circa €12,000 li tikkombacja mad-dhul fis-sena ta' qabel. Ghalhekk il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita hu tal-fehma li d-dħul taghhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimati għandhom kont bankarju mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ f'Awwissu 2021 ta' €81,131. Ghandhom ukoll kont mal-Bank of Valletta plc (Balluta Branch) f'isem l-intimata Doris Cini li fih bilanc ta' €30,000. Dan il-kont qabel kien f'isem il-konjugi b'mod kongunt izda f'Awwissu 2021 il-kont inqaleb minn joint ghal fuq l-intimata. Mid-dikjarazzjoni tal-intimati jemergi wkoll li l-intimat ghandu wkoll proprjeta bl-indirizz 16 Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema li skond valutazzjoni tal-Perit James Dingli (Dok E) dan ghandu valur ta' €55,000. L-intimati pproducew ukoll valutazzjoni (book value) tal-vettura Toyota Belta (Hatchback) li pero a tenur tal-Artikolu 7 tal-LS 16.11 m'hiex mehtiega ghal finijiet ta' komputazzjoni.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Kylie Ann Borg Marks u l-Perit David Pace (fol 27), **li wara li aċċedew fil-fond fit-30 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €374,000**.

Il-Bord jinnota illi permezz ta' nota a fol 17 l-atturi pprezentaw stima ex parte tal-fond in meritu redatta mill-Perit Michael J Camilleri u stima ohra redatta mill-Perit Valerio

Schembri bhala perit tekniku fl-isfond tal-kawza kostituzzjonali bejn il-partijiet. F'dawn iz-zewg rapporti il-valur tal-fond hu indikat fis-somma ta' €330,000 (rapport tal-Perit Camilleri) u €360,000 (rapport tal-Perit Schembri).

In rigward il-valur li ghandu jintuza il-Bord hu tal-fehma illi applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord ghandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tieghu ladarba, kif jirrizulta mir-rapport taghhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. **B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' tlitt mija erba u sebghin elf Ewro (€374,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---*Omissis*----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa

wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:

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 Rik. Kost. 137/20/1 13 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)

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix

[1] App Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021

konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimati (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorita' tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €7,480 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Filwaqt li jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond in meritu Flat 1, Seabank Flats, 69 Guze Howard Street, Sliema u li jissodisfaw it-test tal-mezzi, jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu Flat 1, Seabank Flats, 69 Guze Howard Street, Sliema għandha tiġi riveduta għal sebat

elef erba mija u tmenin Ewro (€7,480) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b’effett mid-data ta’ din is-sentenza.

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta’ Mejju 2022