BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Anthony Mifsud (K.I 0888748M),
Francis Mifsud (K.I 0816051M),
Salvina Vella (K.I 0052263M)
Emanuel Mifsud (K.I 0460641M)
Carmen Kenely (K.I 0995446M)

Vs

Alexander Genuis (K.I 0333562M) u martu Rita Genuis (K.I 0176566M)

Kawża Numru : 19
Rikors Numru : 606/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Anthony Mifsud (K.I 0888748M) datat 2 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1.Illi r-rikorrenti huma l-werietha u l-komproprjetarji tal-fond bin-numru 65 gja 25, Triq San Pietru, Birzebbuga, liema fond intirtet mir-rikorrenti mill-genituri taghhom Salvatore u Giovanna Mifsud, u fil-kaz ta' Salvina Vella minn nanniet taghha, proprjeta li kienet nxtrat mill-genituri taghhom fis-sena 1950, hekk kif anness u mmarkat Dok **AM 1;**

2. Illi bint Salvatore u Giovanna Mifsud, Mary Cassar mietet f1-14 ta' Settembru 1996 fejn halliet lill-bintha Salvina Vella bhala eredi universali u dan b'testment. fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja fil-25 ta' Awwissu 1992;

3. Illi r-rikorrenti pprevalixxu ruhhom mill-fakolta' moghtija lilhom ai tenur tal-artikolu 1501 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u few ic-cens hekk kif indikat u anness Dok **AM 2;**

4. Illi wara li miet Salvatore Mifsud fis-sena 1962, martu Giovanna Mifsud, lejn l-ahhar tas-snin sittin dahlet fi ftehim ta' kirja, fejn kriet il-fond numru 65 gja 25, Triq San Pietru, Birzebbuga, lill-genituri tal-intimata Rita Genuis, Alfred u Helen Sestito, u dan cioe aktar minn hamsa u tlettin (35) sena ilu;

5. Illi ghalhekk din il-proprjetà kienet diga soggetta ghal-ftehim ta' kirja li kienet ghamlet Giovanna Mifsud, meta r-rikorrenti wirtu il-proprjetà fl-1986: Illi wara li mietu l-genituri tal-intimata, Alfred u Helen Sestito, l-intimata baqghet tghix
fil-fond u issa tghix fl-istess fond mal-familja taghha;

6. Illi matul snin, u cioe sa Gunju 2021, il-kera gholiet minimament ghall-ammont ta' mitejn u hmistax -il ewro (€ 215.00) fis-sena, minhabba r-restrizzjonijiet legali fis-sehh dak iz-zmien, hekk if anness u indikat minn kopja tal-ahhar pagna tal-ktieb tal-kera Dok **AM 3;**

7. Illi ma hemmx dubju li 1-ammont ta' kera li giet imposta fuq 1-esponenti jikostittwixxi piz sproporzjonat fuqhom ghall-beneficcju uniku tal-intimati;

8. Illi permezz tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti recentament permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti inghataq il-jedd sabiex jipprezentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors sabiex jigu stabilliti kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti, in vista tal-fuq premess, jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Bord, joghgbhu;

1. Jordna li jsir it-test tal-Mezzi tal-intimati ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont l-artikolu 4A(3) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ricentament emendat;

2. Jirrevedi l-kera attwali ta' mitejn u hmistax -il ewro (€ 215.00) ghal massimu possibli u cioe ghall-ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-

valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mikri u cioe il-fond bin-numru 65 gja 25, Triq San Pietru, Birzebbuga;

3. Konsegwentament jordna lill-intimati sabiex jibdew ihallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u dan minghajr pregudizzju ghal dak li jiddisponi artikolu 4A, s-subinciz (7) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Jistabilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikunu mehtiega skont ic-cirkostanzi.

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 15 ta' Ottubru 2021 (fol 9) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipprocudu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Salvatore Mifsud u Giovanna Mifsud.

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 qetissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk likkwalifikaw 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 ta’ **Alexander Genuis (K.I Nru 0333562M) u Martu Rita Genuis K.I Nru 0176566M)** datata 1 ta’ Novembru 2021 fejn gie espost:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-tiotlu taghhom fuq il-fond mertu ta’ din il-kawza.

2. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonfermaw li huwa l-inkwilini tal-fond bin-numru 65, Triq San Pietru, Birzebbugia taht titolu validu ta’ kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi.

3. Illi l-esponenti jirrelevaw illi huma dejjem halsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skont il-ligi.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrelevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta’ din il-kawza u ma ghandhomx capital. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;

5. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta’ l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-izgumbrament.

6. Illi f’kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent m’ghandhomx ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempra ruhhom mal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Frar 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 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa. Il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Salvatore u Giovanna Mifsud u fil-każ tar-rikorrenti Salvina Vella minn nanniet tagħha. Wara li miet Salvatore Mifsud fis-sena 1962, martu Giovanna Mifsud lejn l-aħħar tas-snin sittin tat b'kirja l-fond lill-ġenituri tal-intimata Rita Genuis – Alfred u Helen Sestito u dan aktar minn 35 sena ilu. Wara l-mewt tal-ġenituri tagħha l-intimata baqgħet tgħix fil-fond u issa flimkien mal-familja tagħha. Fil-preżent il-kirja mħallsa hija ta' €215 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavits ta' Francis sive Frank Mifsud (Dok. AM6 – fol 32) u Anthony Mifsud (Dok. AM7 – fol 39).

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 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn 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-intimati jitqiesu li tissodisfa 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 ppreżentata fl-1 ta' Novembru 2021 (fol 19) l-intimati ddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-1 ta' Diċembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Alexander Genuis kellu 58 sena u l-intimata Rita Genuis kellha 54 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 u lanqas dik ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pagi mill-impjieg tal-intimat Alexander Genuis li fl-2020 fl-ammont ta' €24,652.51 bhala security ma MTIP u €5,498 mill-part-time ma Pama Supermarket Ltd, li flimkien jagħmlu €30,150.51.

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 jirriżulta li l-intimati għandhom żewġ kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc – wieħed kurrenti konġunt li f'Diċembru 2020 kien fih bilanċ ta' €1,636.82 u ieħor savings f'isem l-

intimata Rita genuis li f'Ottubru 2021 kien fih bilanċ ta' €0.90. Mid-dikjarazzjoni tal-intimati jirriżulta li m'għandhom l-ebda immobbli.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u 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 4A tal-Kap. 69.

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 Hector Zammit u l-Perit Mario Cassar (fol 41), **li wara li aċċedew fil-fond fit-2 ta' Diċembru 2021 stmawh fil-valur ta' €220,000.**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din iddiskrezzjoni mogħtija lilu. Stante li l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawzi taht il-Kap 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. 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.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera l-modalita' hija identika.

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 talKapitolu 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 lKera 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)

Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.

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 talimsemmi 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 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) l-kera

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

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' €4,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;
2. Jilqa' t-tieni u in parte t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 65 ġja 25, Triq San Pietru, Birżebbuġa għandha tiġi riveduta u awmentata għal erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba stante li għandha tapplika l-Liġi;
4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar 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