BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Dr. Cecilia Borg (ID 987946M)

Vs

Emmanuel Azzopardi (ID 419844M) u Frances Azzopardi (ID 62046M)

U

Awtorita' tad-Djar

Kawża Numru : 10
Rikors Numru : 502/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Dr. Cecilia Borg (ID 987946M) datat 19 ta' Awwissu 2021 fej gie premess:

1.Illi l-esponenti hiija s-sid tal-fond 27, Triq il-Mensija, San Giljan liema fond jinkera lill-intimati versu l-kera ta' €209 fis-sena.

2. Illi dan il-fond gie akkwistat mill-esponenti bis-sahha ta' kuntratt ta' divizjoni – tal-25 ta' Frar 2011 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A u dan wara li l-esponenti flimkien ma' hutha kienu wirtu din il-propjeta' flimkien ma' numru ta' propretajiet ohrajn, minghand il-ġenituri taghhom

Maria Dolores Borg u l-Perit Harold James Borg u dan ai termini tat-testment tal-4 ta' Dicembru 1972 li kopja tieghu qedgha tigi hawn annessa u mmarkata Dok B.

3. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Azzopardi – qedghin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209 fis-sena**, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema dispozzijonijiet gew mibdula fi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4 A(3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabillit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622 A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostiwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

7. Illi ai termini tal-Artikoli 4 A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u l-kapitak tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi l-Intimati Emmanuel Azzopardi u Frances Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond 27, Triq il-Mensija, San Giljan u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Emmanuel Azzopardi u Frances Azzopardi fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622 A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostiuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' icembru tal-2020.

III. **Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 27, Triq il-Mensija, San Giljan, u sabiex jigu stabilliti kundizzjonijiet goddda fir-rigward tal-kera.

IV. **Jordna,** f'kaz illi l-intimati Emmanuel Azzopardi u Frances Azzopardi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-igumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-inguzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 15 ta' Settembru 2021 (fol 30) fejn gie espost:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprovaw it-titolu taghha u hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti Maria Dolores Borg u l-Perit Harold James Borg.

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 likkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikun qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Emanuel u Frances konjugi Azzopardi datata 6 ta' Ottubru 2021 (fol 26) fejn gie espost:

1. Illi l-esponenti huma anzjani li ilhom ghal iktar minn hamsin sena inkwilini tal-fond bin-numru sebgha u ghoxrin (27) fi Triq il-Mensija, San Giljan

2. Illi, fil-mertu, ma jissussistux ic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi ghat-terminiazzjoni tal-kirja u dan stante li l-esponenti jissodisfaw t-test tal-mezzi kif kontemplat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

3. Illi, minghajr pregudizzju wkoll, kemm -il darba dan il-Bord joghgbu jistrabilixxi l-kera ai termini ta' l-artikolu 4 A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta ta' l-esponenti, il-benefikati sostanzjali ferm li huma fil-fond, l-istat finanzjarju ta' l-esponenti versu dak tar-rikorrenti u ohrajn biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mil-ligi. Dan qieghed jinghad ghaliex il-posizzjoni finanzjarja ta' l-esponent hija tali illi ma jifilhux ihallsu l-massimu tal-persantagg mill-valur tas-suq.

4. Salv jekk ikun il-kaz ecezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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 pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Frar 2011 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok. A – fol 4) u dan wara li r-rikorrenti u ħutha wirtu l-l-fond mingħand il-ġenituri tagħhom ai termini tat-testment tal-4 ta' Diċembru 1972 (Dok. B – fol 18). Fil-preżent il-kirja mħallsa hija ta' €209 fis-sena.

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 fis-6 ta' Ottubru 2021 l-intimati ddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi. Mill-provi prodotti rigward it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-31 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Emanuel Azzopardi kellu 76 sena u l-intimata Frances Azzopardi kellha 74 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 u €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjoni u bonuses (Dok. A) li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħhom kien ta' €13,756.84. Fin-nota mhuwiex spjegat jekk il-pensjoni ta' €2,541.96 fil-Formola FS3 huwiex inkluż fid-dikjarazzjoni tal-qliegħ għas-sena 2020. Minkejja dan, id-dħul xorta waħda ma jaqbiżx is-somma indikata fir-Reg. 5.

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 bankarji mal-HSBC Bank Malta plc (Dok. B) – kont savings li f'Settembru 2021 kellu bilanċ ta' €1,609.71 u kont term deposit li f'Settembru 2021 kellu bilanċ ta' €20,000. Fir-rigward taċ-ċedoli esebiti flimkien man-nota msemmija, dawn huma ċedoli ta' kirjiet depożitati mill-intimati favur ir-rikorrenti.

Il-Bord jinnota li mal-inkartament tat-test tal-mezzi hemm prezentati zewg affifavits li jidher li huma rigward talba quddiem it-Tribunal Ghal Talbiet Zghar numru 288/21JG li kwindi m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-kawza odjerna.

Il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha tat-test tal-mezzi 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar (fol 35), li wara li aċċedew fil-fond fit-30 ta' Novembru 2021 stmaw fil-valur ta' €420,000.

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 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' €8,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

---

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

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. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Emmanuel Azzopardi u Frances Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond 27, Triq il-Mensija, San Ġiljan.

2. Jilqa' t-tieni talba u *in parte* t-tielet talba u jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna li l-kera tal-fond 27, Triq il-Mensija, San Ġiljan għandha tiġi riveduta għal tmint elef u erba' mitt Ewro (€8,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni dik il-parti tat-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi;

3. Jichad ir-raba' talba;

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