BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Robert u Patricia konjugi Sciberras,

u

Maria u Oliver konjugi Aquilina,

Vs

John Cardona,

Kawża Numru : 15
Rikors Numru : 407/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Robert Sciberras (ID 110466(M) et datat 29 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

1.Illi huma l-propjetarji tal-fond numru 17, 'Paris', Triq P.P Mifsud, Hamrun;

2. Illi dan il-fond huwa soggett ghall-kera minn qabel l-1995 u jinsab mikri lil John Cardona bil-kera ta' mitejn u hamsa u sebghin ewro (EUR 275) fis-sena pagabbli f'Settembru ta' kull sena;

3. Illi dan il-fond ghandu valur kummercajli ta' mija u hamsa u tmenin elf ewro (EUR 185,000) u dana skont l-istima mahruga mill-Perit Gaston Camilleri liema stima tinsab hawn annessa markata Dokument A;

4. Illi ghaldaqsatnt il-kera li qed tithallas ma tirriflettix il-valur reali tal-propjeta';

5. Illi ai termini tal-artikolu 4 A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Maltta r-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021;

6. Illi fl-istadju inizzjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-Inkwilin Cardona li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom;

7. Illi jekk l-inkiwlin Cardona ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapitall tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jghati decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien ta' sentejn sabiex jigi vakat il-fond, versu kera oghla minn dik prezenti;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet fuq premessi m'ghandux dan l-Onorabbli Tribunal prevja okkerendo dawk id-dispozzozjinojiet kollha li huwa jhoss li huma opportuni,nkluz bil-hatra ta' Perit Arkitett:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwlin Cardona skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u l-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2020.

2. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Kap. 69, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-tnejn fil-mija (2%) dis-sena tal-liberu frank fis-suq miftuh tal-fond bin-numru 17, 'Paris', Triq P.P ,Mifsud, Hamrun, Malra mill-1 ta' Jannar 2021 u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodifax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mzzi li r-rikorrenti jigu permessi jirriprendu l-pussess tal-fond fi zmien ta' mhux aktar minn sentejn, li matulhom huma jkollhom l-jedd li jitolu kera oghla minn dik prezenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bl-ingunzjoni ta' l-istess intimat ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huwa ngunt.

Ra r-risposta ta' John Cardona (KI 797454M) datata 16 ta' Settembru 2021 (fol 55) fejn gie eccepit:

1. Illi in linea prelimari r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu illi huma verament il-propretarji tal-fond Paris, Triq il-Kappilian Mifsud gewwa Hamrun.

2. Illi l-intimat jokkupa l-fond fuq imsemmi b'kirja fl-ammont ta' mitejn u hamsa u sebghin ewro (€275) fis-sena.

3. Illi ai terminiskont il-ligi r-rikorrenti naqsu milli jinkludu u/jew jinnotifikaw lill-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae u fejn ikun necessarju, intervenut f'dawn il-proceduri odjerni.

4. Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tal-intimat.

5. Illi l-intimat ma ghandux assi u/jew dhul li jaccedi l-ammonti stipulati mill-ligi peress illi huwa pesjonat u dana kif ha jirrizilta tul is-smiegh ta' dawn il-proceduri odjerni.

6. Illi ghalhekk jirrizulta illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda bl-ispejjez, it-tieni talba tar-rikorrenti rigward fejn jirripendu l-pussess tal-fond fi zmien ta' mhux aktar minn sentejn (2).

7. Illi ghalhekk, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh talfond tal-merty tal-kawza u dan wara li dan l-Onorabbli Bord jiehu konjizzjoni tal-fatturi kollha, hekk kif kontemplati fl-imsemmija dispozizjonijiet tal-ligi.

8. Illi ghal dawn ir-raguni l-Onorabbli Bord ghandha tqis ukoll ic-cirkostanzi kollha tal-intimat peress illi ekonomikament ma huwiex f'posizzjoni illi jhallas kera f'ammont stravaganti.

9. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

10. Salv risposti u dokumenti ulterjuri.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 27 ta' Ottubru 2021 (fol 59) fejn gie premess:

> 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 jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.
>
> 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 ghadha 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 kollhu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa 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.

Illi jigi rrilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonjiet hemm dik li l-inkwiilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Illi l-Awtorita' esponenti qieghda tirriserva id-dritt li taghmel risposti ulterjuri u dana peress li ghadha ma gietx notifikata bir-rikors promotur.

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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 17, "Paris", Triq P.P Mifsud, Ħamrun f'kaz li l-intimat jossodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas sabiex jigi zgumbrat. Il-fond inkera lill-intimat qabel l-1995 u llum il-kera annwa hija ta' €275. Skont stima tal-Perit ex parte Gaston Camilleri il-fond għandu valur kummerċjali ta' €185,000 (Dok A – fol 4-5). Ai fini ta' prova tat-titlu ir-rikorrenti ppreżentaw dikjarazzjoni *causa mortis* tat-12 ta' Diċembru 2019 (Dok PT1 – fol 16 et seq) u kuntratt ta' bejgħ tal-15 ta' Ottubru 2020 (fol 22) it-tnejn fl-atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici.

Il-Bord jaghraf 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-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 dikjarazzjoni ġuramentata tal-15 ta' Ottubru 2021 u oħra tas-26 ta' Novembru 2021 (fol 63) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 66 sena (Dok A – fol 16) filwaqt li martu Agnes Cardona kellha 63 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu u ta' martu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 u €44,500 rispettivament ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjonijiet u dħul minn impjieg li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tal-intimat kien ta' €10,400.69 mill-pensjoni (Dok C fol 18) u €21,165.35 mill-part-time kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni ulterjuri tal-intimat fol 63 u Dok JC2 a fol 67 li flimkien jagħmlu €31,566.04.

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-intimat u martu għandhom erba' kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc:-

i. Kont savings f'ismu personali b'bilanċ ta' €33,874.64 f'Jannar 2020;
ii. Kont kurrenti konġunt b'bilanċ ta' €2.33 f'Novembru 2020;
iii. Kont savings f'isem martu Agnes Cardona b'bilanċ ta' €3,330.19 f'Dicembru 2020;
iv. Kont savings f'isem Agnes Cardona b'bilanċ ta' €128.48 f'Jannar 2020;

Mid-dikjarazzjoni ġuramentata tas-26 ta' Novembru 2021 jirriżulta li l-intimat huwa proprjetarju ta' garaxx fl-Imsida accessibbli minn drive-in li tghati ghall-go Quarries Square akkwistat permezz ta' kuntratt tal-5 ta' April 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion. B'nota tat-8 ta' April 2022 l-intimat ipprezenta stima *ex parte* tal-imsemmi garage redatta mill-Perit Adriana Zammit li stmat l-istess garage fil-valur ta' €40,000.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat

għandu mezzi limitati u jissodisfa l-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 Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri (fol 51), li wara li aċċedew fil-fond fis-17 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €285,000. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehema li 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' mitejn hamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).**

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni 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 taħt 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 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 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

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

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 jinftiehemx 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-intimat kif jirrizultaw mit-test tal-mezzi (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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,700 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-intimat u tal-Awtorita tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għall-fond 17, "Paris", Triq P.P. Mifsud, Ħamrun għandha tiġi riveduta u tawmenta għal ħamest elef u seba' mitt Ewro (€5,700) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza, liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,850 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li

jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi, kif ukoll jiċħad dik il-parti tat-talba dwar proveddiment f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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' Gunju 2022