BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Simon Bonello (K.I 0182062M) u
David Martin Bonello (K.I 0458072M)

vs

Concetta sive Connie Grixti
(K.I 0002737M)

Kawża Numru : 29
Rikors Numru : 793/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Simon Bonello (K.I 0182062M) et datat 28 ta' Ottubru 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huma sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4), formanti parti minn blokk ta' appartamenti ufficjalment immarkat bin-numru hamsa u hamsin (55) u li gib l-isem Neptune Flats, fi Triq Salvu Psaila Birkirkara, u dan skond ma jirrizulta minn att pubbliku in atti tan-Nutar Dr. Francesca Portelli tal-20 ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) kopja ta' liema qeghda tigi annessa u mmarkata Dok. 'A';

2. Illi l-intimata Concetta sive Connie Grixti ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil b'titolu ta' kera, liema kera giet stabbilita qabel is-sena 1995 u kwindi l-istess intimata baqghet tgawdi bis-sahha tad-disposizzjoni relettavi tal-ligi kirja sfurzata fuq is-sid u

qeghda presenzjalment thallas bhala kera s- somma ta' mija u sitt (€106) kull sitt (6) xhur, u cioe mitejn u tnax il-Euro (€212) fis-sena, konsegwenza ta' liema disposizjonijiet tal-ligi ma nzammx proporzion bejn id-drittijiet tas-sid rikorrenti u l-awturi taghhom u dawk tal-intimata qua inkwilin, liema kera hija kera baxxa ferm kunsidrat il-prezz ta' l-istess fond fis-suq miftuh;

3. Illi l-esponenti ma ghandhomx hjiel tal-mezzi tal-intimata, li x'aktarx, u dan meqjus l-eta' taghha, tippercepixxi pensjoni;

4. Illi l-iskadenza li jmiss hija fl-1 ta' Frar tas-sena 2022, b'dan illi l-esponenti m'humiex fi hsiebhom jaccetaw aktar skadenzi ta' kera minghand l-intimata jekk mhux b'rata riveduta skond il-ligi b'mod li jig rrrispettat il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk tal-intimata;

5. Ghaldaqstant, l-esponenti, fil-kwalita' taghhom ta' sidien tal-fond hawn fuq imsemmi, qeghdin jipprevalixxu ruhhom mid-drittijiet moghtija lilhom u ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta qeghdin jintavola dan ir-rikors;

Ghaldaqstant, tghid l-intimata ghaliex ma ghandux dan l-Bord joghgbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna, b'applikazzjoni tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jsir test tal-mezzi tal-intimata;

2. Jordna, kemm il-darba ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-intimata mill-fond propjeta' tar-rikorrenti u mikri lill-intimata fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata thallas il-kumpens hekk likwidat;

3. Jordna, kemm il-darba jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, t-tkomplija tal-lokazzjoni u konsegwentment jistabbilixi l-kundizzjonijiet godda rigwardanti l-hlas tal-kera, jiddikjara illi b'effett mill-iskadenza li jmiss l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena, u jordna sabiex il-kera tithallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas-subizzjon, u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ora talvolta spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta ta' Concetta Grixti (K.I 0002737M) datata 15 ta' Dicembru 2021 (fol 18) fejn ġie espost:

1. Illi l-intimata li llum l-gurnata hija pensjonanta, ilha tirrisjedi fil-fond de quo mertu tal-kawza, ossia l-fond bin-numru erbgha (4) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti ufficjalment immarkat biin-numru hamsa u hamsin (55) u li jgib l-isem Neptune Flats, fi Triq Salvu Psaila Birkirkara, ghal bosta snin;

2. Illi l-intimata osservat bi shih l-obbligi legali taghha skond il-ligi, u fi kwalsiasi kaz m’ghandiex tkun responsabbli ghal decizjonijiet ta’ l-Istat;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti hija disposta li tissottometti ruhha ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta’ Test tal-Mezzi mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili, kif provdut tramite l-artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta li gie mizjud permezz tal-Att XXIV tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, u/jew kwalsiasi regolament iehor applikabbli, galadarba jigi hekk ordnat dan l-Onorabbli Bord;

4. Illi kif ser jigi ppruvat l-intimata ghandha mezzi limitati u f’kaz li dan l-Onorabbli Bord jordna z-zieda fil-kera, iz-zieda ghandha tkun wahda minima;

5. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jahtar Perit nominand sabiex jaccedi fuq il-lok mertu tal-kawza sabiex jistabillixi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas suespostt, f’kaz illi l-Bord jilqa’ t-talba ghal-zieda fil-kera, l-Awtorita’ tad-Djar ghandha taghti sussidju sabiex jinstab il-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin;

7. Illi ma hemm ebda raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jordna l-izgumbrament ta’ l-intimata u jinkombi fuq ir-rikorrenti jghidu ghaliex ghandu jkun hemm l-izgumbrament, u konsegwentament jipprezentaw il-provi relattivi;

8. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 10 ta’ Mejju 2022 (fol 47) fejn ġie espost:

Illi l-atturi irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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 l-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 zviluppat. Kieku ried hekk il-Legislatur kien jghid hekk.

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 tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 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 in meritu ossia l-appartament numru 4 fil-blokka numru 55, Neptune Flats, Triq Salvu Psaila, B'Kara. Ir-rikorrenti akkwistaw l-appartament in kwistjoni in via ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Francesca Portelli tal-20 ta' Lulju 2021 (fol 4 et seq). L-appartament ilu mikri lill-intimata qabel 1995 bil-kera annwa pagabbli fl-ammont ta' €106.

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-intimata titqies li tissodisfaw 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 mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota fil-21 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 84 sena (Dok. 6) u jirriżulta li hija reġistrata bħala persuna b'diżabilita' (Dok. 1A u A2). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti (Dok. 3) ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet, dividends u imgħaxijiet li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħha kien ta' €11,085.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. 1 u 2) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-intimata għandha żewġ kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellhom bilanċ ta' €486.71 u €4,328.05.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa 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 David Pace u l-Perit Leonard Zammit, li wara li aċċedew fil-fond fid-19 ta' Jannar 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €210,000 (fol 21 et seq). 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 u ghaxart elef Ewro (€210,000).**

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 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

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

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-intimata kif jemergu 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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,200 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-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia l-appartament numru 4 fil-blokka numru 55, Neptune Flats, Triq Salvu Psaila, B'Kara ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef u mitejn Ewro

(€4,200) 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' €2,100 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas 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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

30 ta' Settembru 2022