# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022**

**Emmanuel Mizzi, pensjonant, imwieled Hal-Ghaxaq, fit-tlieta u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u hamsa u hamsin (23/9/1995) u residenti 'Emador', Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq, bil-karta tal-identita' numru sitta, tlieta, sebgha, sitta, hamsa u hamsa, bl-ittra "M" (637655M)**

***vs***

**Katy Abela, residenti "55", Triq Dun Marcell Mallia, Hal-Ghaxaq**

**Kawża Numru : 20**
**Rikors Numru : 645/2021 NB**

**Il-Bord,**

## I. <u>PRELIMINARI</u>

**Ra r-rikors ta' Emanuel Mizzi (K.I 637655M) datat 16 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:**

Illi l-esponent jikri lill-intimata bhala residenza ordinarja taghha l-fond numru 55, Triq Dun Marcell Mallia, Hal Ghaxaq, liema kera bdiet qabel is-sena ta' 1995;

Illi l-intimata qed thallas l-kera ta’ disa u disghin ewro (€99.00) kull sitt xhur bil-quddiem;

Illi l-intimata qed thallas l-kera fit-30 ta’ Marzu tas-sena 2021 bil-quddiem ghal sitt xhur minn dik id-data u b’hekk, l-iskadenza li jmiss hija fit-30 ta’ Settembru tas-sena 2021;

Illi l-esponenti jrid jawmentaw il-kera skond kif trif il-Ligi;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

1. Jeffetwa t-test tal-mezzi fuq l-intimata u jekk ikun il-kaz, tawmenta l-kera kif inhu xieraq u skond il-ligi b’effett mill-iskadenza li jmiss li taghlaq fit-30 ta’ Settembru 2021 u dan ai termini tal-artikolu 4A sub-artikolu 2, tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Jaghti kull provvediment xieraq u oportun skond id-dispozzjonijiet tal-ligi, anke f’kaz li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li minn issa hija ngunta in subizzjoni.

Bir-riserva ta’ kull azzjoni ohra li tista’ tkun possibli lir-rikorrenti ghad-danni passati u futuri nkluz kontra l-istat ta’ Malta.

**Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar datata 27 ta’ Ottubru 2021 (fol 5) fejn ġie espost:**

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li huwa 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 jigi rilevat li f’kaz li l-inkwilin tissodisfa 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 tkun tista' tibbenfika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin tkun trid qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

**Ra r-risposta ta' Katy Abela (K.I 0313449M) datata 23 ta' Dicembru 2021 (fol 14) fejn ġie espost:**

1. Illi fl-ewwel lok u prelimarjament ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-propjeta' mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tieghu f'tali proceduri u wkoll l-applikabilita' tal-imsemmi art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi fit-tieni lok jinghad li, interament minghajr pregudizzju ghas-sufferit u f'kaz li jirrizulta li l-art. 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa tassew l-artikolu applikabbli ghall-kaz in ezami, dan l-Onorabbli Bord ghandu debitament jikkunsidra c-cirkostanzi kollha partikolari tal-esponenti. B'mod partikolari ghandu jigi kkunsidrat li l-esponent hija mara ta' tnejn u sebghin (72) sena u li tghix esklussivament bil-beneficcji offruti lilha mill-Istat. Kif ser jirrizulta f'aktar dettall matul it-trattazzjoni tal-kawza il-mezzi tal-esponenti huma ferm limitati u kwindi huwa car li kwalunkwe zieda fil-kera ghandha tkun effettiva mid-data tas-sentenza finali skont kazistika kostanti u tigi assorbita mill-Awtorita' tad-Djar.

3. Illi ulterjorment huwa car li, avut rigward ghat-test tal-mezzi mitlub mill-esponenti, l-esponenti tikkwalifika ghall-ghajnuna kollha koncessa lil persuni fil-posizzjoni taghha mill-Istat Malti u dana skont l-iskemi applikabbli. F'tali rigward titlob li, tenut kont tas-sitwazzjoni tieghu, ma tigi fis-sehh ebda zieda fil-kera fin-nuqqas ta' ghajnuna Statli f'tali rigward.

4. Illi fir-rigward tal-informazzjoni personali tal-esponenti dan l-Onorabbli Bord huwa mitlub minn issa sabiex jipprovdi ghal dawk il-prekawzjonijiet, u/jew ordnijiet partikolari intizi sabiex jizguraw il-privatezza il-privatezza tal-informazzjoni migbura u l-inaccessibilita' ghal terzi persuni mhux partijiet f'din l-azzjoni.

5. Illi ghar-ragunijiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attur.

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fat u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur. Fi kwalunkwe kaz l-esponenti m'ghandiex tkun tenuta li ssofri ebda spejjez naxxenti minn dina l-procedura.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 55, Triq Dun Marcell Mallia, Ħal Għaxaq. Il-fond inkera lill-intimata qabel l-1995 u l-kera annwa llum-il-ġuranata hija ta' €99 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti (Dok A – fol 20) minfejn jirriżulta li l-fond ippervjena fuq ir-rikorrenti in parte mill-wirt tal-ġenituri tiegħu u diviżjoni (Dok. RBF1 u RBF2 – fol 37 et seq) u x-xhieda tan-Nutar Bugeja Fenech (fol 36A et seq).

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 ġuramentata fit-23 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 71 sena (Dok. KA1a). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti (Dok. KA2) ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet u imgħaxijiet li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħha kien ta' €9,084 (Dok KA 2).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. KA3 sa KA6a u b) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha investimenti reġistrati mal-Malta Stock Exchange b'bilanċ ta' €16,200 (Dok KA 3), investiment mal-BOV Investment Funds fil-valur ta' €6,898.90 (Dok KA 4a) u €10,000 mal-Mapfre MSV Life (Dok KA 6b). Hija għandha wkoll kont bankarju savings wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €653.49 (Dok KA 5). L-intimata hija wkoll komproprjetarja flimkien ma' ħuta ta' tlett proprjetajiet li ddevolvew fuqhom mill-wirt ta' missierhom (Dok. KA8).

In rigward tali proprjeta l-Bord jinnota illi ghal fini ta' kalkolu tal-kapital tal-intimata in rigward it-test tal-mezzi ir-regolament 7 tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi) jippreskrivi illi:

> ***7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:***
>
> ***(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà.***

B'hekk il-proprjetajiet sudetti m'ghandhomx jigu komputati ghal finijiet ta' kalkolu tal-kapital.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehema 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 Valerio Schembri u l-Perit Diane Marie Psaila, li wara li aċċedew fil-fond fl-24 ta' Marzu 2022 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €235,000 (fol 26 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 hamsa u tletin elf Ewro (€235,000).**

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 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*

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

*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 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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €4,700 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-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' in parte l-ewwel 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 55, Triq Dun Marcell Mallia, Ħal Għaxaq ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat' elef u seba' mitt Ewro (€4,700) 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' €2,350 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. 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**