BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Norbert Lange (44178A) fil-kwalita' tieghu ta' mandatorju specjali tal-assenti Jane Lillian Glover (bil-passaport Ingliz numru 547290254), Joseph Leonard Edward Bird (bil-passaport Ingliz numru 51235468), Theresa Antoinette Baker (bil-passaport Ingliz numru 559500742) u Ingrid Theodora Everett (bil-passaport Ingliz numru 512611236)

vs

Joseph Agius (87560M) u martu Marthese Agius (691861M)

Kawża Numru : 16
Rikors Numru : 625/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Norbert Lange (44178A) noe. datat 10 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

Illi r-rikorrenti Jane Lillian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett huma ahwa Bird, ulied il-mejta Mary Margaret Bird xebba Camilleri.

Illi huma ghandhom bi proprjeta' l-appartament internament mmarkat bin-numru wiehed (1), fil-blokk numru erba' mija u erbgha u erbghin (444) u jismu 'Theodora Flats', fi Triq il-Kanun, Santa Venera, li huma wirtu flimkien, f'ishma ndaqs u indivizament bejniethom minghand ommhom Mary Margaret Bird, li mietet fit-8 ta' Novembru 2018.

Illi dan il-fond kien gie ghand l-imsemmija Mary Margaret Bird b'att ta' immissjoni fil-pussess u divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Francis Micallef fl-4 ta' Mejju 1998, u wara l-mewt tal-istess Mary Margaret Bird, ir-rikorrenti ddikjaraw dan il-wirt lill-Kummissarju tat-Taxxi u hallsu t-taxxa dovuta f'Malta b'att tan-Nutar Dottor James Grech tal-25 ta' Ottubru 2019.

Illi n-nanna materna tar-rikorrenti Theodora Camilleri, omm ommhom Mary Margaret Bird, kienet kriet dan l-appartament, li kien registrat bhala fond dekontrollat, lill-intimati Agius dak iz-zmien mhux mizzewgin - bi skrittura datata 20 ta' Settembru 1988, ghal zmien tlett snin di fermo u tlett snin di rispetto, u wara bi dritt ta' tigdid kull sena, u bil-kera ta' Lm273.12 (illum ekwivalenti ghal €636.20) fis-sena, rivedibbli ma' kull tigdid skond l-gholi tal-hajja.

Illi prezentement, il-kera pagabbli mill-intimati Agius lill-esponenti, fit-termini tal-ligijiet vigenti, tammonta ghal €736.89 (seba' mija u sitta u tletin Ewro u disgha u tmenin centezmu) fis-sena.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

Illi l-Art. 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond dekontrollat jigi rivedut ghall-ammont li ma jaccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i)Iwettaq it-test tal-mezzi tal -intimati konjugi Agius skond l-Art. 12B(3)(c) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-appartament 1, fil-blokk Theodora Flats, numru 444, Triq il-Kanun, Santa Venera;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f' kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tal-appartament 1, fil-blokk Theodora Flats, numru 444, Triq il-Kanun, Santa Venera ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti l-kera oghla hekk rivedut bl-istess skadenzi kurrenti, jew 'modalitajiet differenti kif dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti, jekk ikun il-kaz.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 27 ta' Ottobru 2021 (fol 29) fejn ġie 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 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 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 ghall-kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta' u dan skond 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 min ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kundizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kundizzjonijiet

hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qedghin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Joseph Agius et (87560M) datata 3 ta' Novembru 2021 (fol 35) fejn ġie espost:

1. Fl-ewwel lok il-gudizzju tar-rikors ma huwiex integru stante illi l-Awtorita' tad-Djar ma hijiex intimata f'dawn il-proceduri kif stipulat fl-artiklu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok l-esponenti jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Illi fi kwalunkwe kaz il-kera kif riveduta m'ghandiex toghla ghall-valur ta' 2% imma sa 2% u dan stante illi l-esponent m'ghandux il-mezzi finanzjarji biex ihallas il-kera f'dak l-ammont;

4. Illi fi kwalunkwe kaz m'ghandiex isir ix-xoljiment tal-kera kif hemm fit-talbiet fir-rikors promotur;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti *nomine* (Dok. NL1 sa NL4 – fol 7 et seq) pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-appartament 1, fil-blokk numru 444, "Theodora Flats" fi Triq il-Kanun, Santa Venera. Il-fond ppervejena fuq Jane Lilian Glover, Joseph Leonard Edward Bird, Theresa Antoinette Baker u Ingrid Theodora Everett mill-wirt ta' ommhom Mary Margaret Bird li mietet fit-8 ta' Novembru 2018 liema wirt ġie debitament iddenunzjat b'att tan-nutar James Grech tal-25 ta' Ottubru 2019. Theodora Camilleri, omm il-mejta Mary Margaret Bird kienet kriet dan il-fond lill-intimati permezz ta' skrittura datata 20 ta' Settembru 1988 (Dok. NL6 – fol 16) għal żmien tlett snin di fermo u tlett snin di rispetto bi dritt ta' tiġdid kull sena versu l-kera annwa ta' €636.20 rivedibbli ma' kull

tiġdid skont l-għoli tal-ħajja. Fil-preżent il-kera pagabbli hija ta' €736.89 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrenti Ingrid Theodora Everett (fol 38 et seq) in rigward it-titolu tar-rikorrenti.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata fl-10 ta' Settembru 2021 wara r-rimedju mogħti mill-Leġislatur permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att tat-2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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 titqiesu li jissodisfaw il-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 tagħhom, l-intimati wieġbu li għandhom mezzi limitati. Mill-provi esebiti permezz ta' żewġ noti tat-8 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimati kellhom 58 u 60 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg li fl-2020 kien jammonta għal €11,067 fir-rigward tal-intimata u €17,245 fir-rigward tal-intimat li flimkien jagħmlu €28,312.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimata għandha kont wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €17,554.45. L-intimat għandu żewġ kontijiet – wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €948.12 u ieħor mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €6,420.69.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew bl-ebda mod kontradetti, 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 12B(5) tal-Kap. 158.

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 il-verbal tat-23 ta' Mejju 2022 (fol 62) fejn il-partijiet qablu li ai fini ta' valur għandu jintuża r-rapport imħejji fil-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet "Norbert Lange noe vs Avukat tal-Istat" (Rikors numru 119/2021JVC) (fol 46 et seq) fejn il-fond ġie stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi fil-valur ta' €130,000. A tenur tal-Att IV tat-2022 gialadarba hemm qbil bejn il-partijiet il-Bord ser jistrieh fuq il-valur ta' €130,000 kif jirrizulta mir-rapport imhejji mill-Perit Elena Borg Costanzi ipprezentat fil-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet "Norbert Lange noe vs Avukat tal-Istat" (Rikors numru 119/2021JVC) u esebit f'dawn l-atti a fol 46 et seq.

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

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 l-Kera 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).

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 tal-imsemmi 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:

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

"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 kif jirrizultaw minn analizi tad-dokumenti tat-test tal-mezzi (ii) il-kera 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' €2,600 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond ossia l-appartament 1,

Theodora Flats, numru 444, Triq il-Kanun, Santa Venera ghandha tigi riveduta u awmentata għal elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Perit Elena Borg Costanzi fil-proċeduri kostituzzjonali bejn il-partijiet u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €1,300 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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