BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Paul Anthony Sant (KI 560443M)

vs

Ronald Warhurst (KI 0333281M)
u
Carmen Warhurst (KI 0173947M)

Kawża Numru : 12
Rikors Numru : 546/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Paul Anthony Sant (KI 560443M) datat 24 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1.Illi l-esponent Paul Anthony Sant huwa s-sid tal-fond numru 19, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta;

2. Illi l-esponent Paul Anthony Sant akkwista terran f'Triq il-Parocca, permezz ta' kuntratt ta' akkwist ippublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela nhar l-14 ta' Jannar tas-sena 1969 (hawn anness u mmarkat 'Dok A' u fuq dan it-terran inbena il-fond hawn fuq imsemmi;

3. Illi l-parti minn Triq il-Parrocca fejn jinsab il-fond hawn fuq imsemmi bidlet imbad isimha ghal Triq id-9 ta' April, kif ghadu jisimha sal-llum u dan kif anke muri mill-estratt

mehud mill-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Dicembru 1972 li tipprovdi li "Triq id-9 ta' April qabel kienet taghmel parti minn Triq il-Parrocca' (hawn anness u mmarkat 'Dok B';

4. Illi dan l-imsemmi fond huwa mikri mill-intimati Ronald Warhurst u Carmen Warhurst u ilu hekk mikri lilhom ghal bosta snin sa minn bosta snin qabel is-sena 1995 u ghaldaqstant ghal din il-kirja japplikaw id-dispozzizjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

5. Illi ghal din il-kirjar-rikorrent Paul Anthony Sant jircievi l-hlas ta' €945.83 fis-sena, liema kera hija ffisata skont il-ligi;

6. Illi r-rikorrenti Paul Anthony Sant jixtieq jiprevalixxi ruhu mill-procedura introdotta bl-Att numru XXIV tal-2021 sabiex skont ma jirrizulta mit-test tal-mezzi, tigi awmentata l-kirja sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond, jew jigi ordant l-izgumbrament skont il-ligi;

7. Illi dawn il-proceduri qed jigu istitwti minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri kostituzzjonali li r-rikorrenti jista jistitwixxi ghal lezjonijiet sofferti qabel id-dhul fis-sehh tal-Att numru XXIV tal-2021 u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe dritt ta' azzjoni li jista jiehu fuq il-kostituzzjonalita tal-Att numru XXIV tal-2021 innifsu;

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost l-esponent umilment u bir-rispett jitlob li dan l-Onorabbli Bord jghogbu:

i. Jiddikjara li l-intimati Ronald Warhurst (KI 0333281M) u Carmen Warhurst (KI 0173947M) huma l-inkwilin tal-fond numru 19, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta, ghal liema kirja japplikaw id-dispozzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

ii. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-ligi;

iii. F'kaz li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jigi vakat fi zmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

iv. F'kaz li l-kerrej jissodisfa it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja ghal ammont li ma jaccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta;

Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ngunt in subizzjoni;

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 28 ta' Settembru 2021 (fol 9) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici 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-inkwilini jissodisfaw 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 rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qedghin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Illi l-Awtorita' esponenti qieghda tirriserva id-dritt li taghmel risposti ulterjuri u dana peress li giet notifikata bl-avviz ta' smigh u mhux bir-rikors promotur.

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

Ra r-risposta ta' Ronald Warhurst (KI 0333281M) u Carmen Warhurst (KI 0173947M) datata 28 ta' Settembru 2021 fejn ġie espost:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

2. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda stante l-fatt illi bl-emedni tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti nghata d-dritt li jkompli fil-kera u

jibbenifika mid-dispozzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi fit-tieni lok u bla pregudizzju ghal premess bl-emendi introdotti fil-ligi lanqas ma jista' jinghad li r-rikorrenti ghadu qed isoffri pregudizzju jew xi lezjoni fid-drittijiet fondamentali tieghu u dana billi l-ligi introduciet mekkanizmu biex jassigura li jircievi kumpens xieraq.

4. Illi fit-tielet lok l-intimati dejjem segwew fedelment l-obbligi taghhom bhala inkwilini skont il-ligi.

5. Illi fir-raba lok l-esponenti dejjem mxew skont id-dispozzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura huma inkwiliniidonei ai termini tal-ligi, sahansitra rikkonuxxuti wkoll mir-rikorrenti.

6. Illi l-esponenti qatt ma kissru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-ligi, dejjem halsu fil-hin il-kera, u ghalhekk ma ghandhom jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan.

7. Illi ghalhekk ukoll l-esponenti ma ghandhomx jizgombraw mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom.

8. Illi l-esponenti huma zewg anzjani u jidher bic-car illi is-Sur Ronald Warhurst ibghati ukoll minn kundizzjonijiet sejri ta' sahha, hekk kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u mmarkti 'Dok A', li ma jippermettux li jbiddel il-lok ta' residenza tieghu.

9. Illi l-inkwilini ma ghandhomx mezzi finanzjari kif tikkontempla l-ligi sabiex dawn ikunu jistghu jigu zgumbrati min dan il-fond, li huwa l-uniku fond residenzjali taghhom.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattai fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez u bl-ingunzzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni.

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. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti 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 19, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta li huwa akkwista b'kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tal-14 ta' Jannar 1969 (Dok. A – fol 4 *et seq*). Il-fond inkera lill-intimati qabel l-1995 u l-kera annwa llum-il-ġuranata hija ta' €945.83. Il-Bord ra wkoll l-affidavit esebit mir-rikorrenti permezz ta' nota tal-21 ta' Frar 2022 (Dok. PS1 – fol 29).

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 jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' nota ġuramentata fl-20 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 74 u 73 sena (Dok. A u H). L-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għal Persuni b'Diżabilita' (Dok. C). 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 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet tal-invalidita' (Dok. G) u għotja ghal min ma jikkwalifikax ghal pensjoni (Dok. I) li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħhhom kien ta' €9,089.22.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (Dok. F) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimati għandhom kont savings mal-Lombard Bank Malta plc b'bilanċ ta' €34,242.15 f'Novembru 2020 u tlett kontijiet savings mal-Bank of Valletta plc b'bilanċi ta' €1472.61 (84946), €673.50 (6557) u €74.05 (10107).

Fl-affidavits taghhom l-intimati jikkonfermaw li huma jghixu fil-fond in meritu bhala r-residenza taghhom u hekk ilhom sa mill-1976. Huma dejjem hallsu l-kera u hadu hsieb il-fond u wettqu l-manutenzjoni mehtiega. Jikkonermaw ukoll li jghixu bil-pensjoni u jissodisfaw it-test tal-mezzi.

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 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 Kylie Anne Borg Marks u l-Perit Mario Cassar, li wara li aċċedew fil-fond fil-25 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €210,000 (fol 22). 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 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

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

jirrizultaw mill-analizi tat-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-risposta tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara l-intimati Ronald Warhurst u Carmen Warhurst huma l-inkwilini tal-fond numru 19, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta a tenur tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba;

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jilqa' r-raba' 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 19, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta għandha tiġi 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-intimati sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

5. 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