BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

France Portelli K.I Nru 61355M
Laurence Poretlli K.I Nru 308862M
Jessie Portelli K.I Nru 300360M
Mario Portelli K.I Nru 0082257M
Margareth-Joe Zarb K.I Nru 0128691M
Rittienne Zarb K.I Nru 0064388M
Michelina Spiteri K.I Nru 0746445M
Mario Farrugia K.I Nru 0216950M
Joseph Farrugia K.I Nru 0295547M
Maria Farrugia K.I Nru 0742243M
Giovanna Psaila K.I Nru 038878M

vs

Michelina Buttigieg K.I Nru 00866143M

Kawża Numru : 5
Rikors Numru : 52/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' France Portelli et datat 10 ta' Marzu 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-propijetá ossia l-fond bl-indirizz 31, Triq San Pawl, Hal Ghaxaq.

2. Il-mittenti huma l-eredi ta' Paolo Farrugia u Michele Portelli li fl-elf disa' mija tmienja u erbghin (1948) kienu xtraw il-fond fuq imsemmi minghand certu Grazio Farrugia permezz ta' kuntratt ta' akkwist in atti tan-Nutar Dottor John Spiteri Maempel. **(Dok. 'A')**

3. Fl-elf disa' mija tnejn u tmenin (1982), l-imsemmija Paolo Farrugia u Michele Portelli kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja u ghal sbatax (17) - il sena lil Salvatore Buttigieg il-fond fuq imsemmi, u dan in atti tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri. **(Dok. B')**

4. Mal-gheluq tat-terminu tal-koncessjoni, l-awturi fit-titolu tal-mittenti kienu sfurzata, bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jikkoncedu l-konverzjoni tac-cens f'kera protetta effettiva mill-wiehed u tletin (31) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija disgha u disghin (1999). **(Dok. 'C')** Il-kera llum hija ta' €209.70c fis-sena.

5. Illi minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe dritt tar-rikorrenti ill jikkontestaw l-validitá kostituzzjonali tal-artikolu 12 u 12B fil-Kapitolu 158, huma qeghdin iressqu dan ir-rikors a termini tal-artikolu 12B sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, u f'kaz illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, biex jitolbu li l-kera tigi riveduta u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. B'dana ghalhekk illi din l-azzjoni qeghda ssir minghajr pregudzzju ghal kwalunkwe proceduri kostituzzjonali ill jistghu jittiehdu mir- rikorrenti biex tigi kontestata l-validitá kostituzzionali tal-artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 18 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji ghal kull ksur passat, prezenti u futur, u kwalunkwe azzjoni ohra, liema drittijiet fuqhom qeghdin jinzammu fermi.

GHALDAQSTANT, tghid ghalhekk l-intimata 'l ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja intimati skont l-artikolu 12B (3) (i) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

2. Kemm-il darba l-kerreja intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond de quo fi zmien perentorju, bil-kumpens kif mahsub fl-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

3. Kemm-il darba l-kerreja intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tigi riveduta u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-tigward tal-kera, ai termini tal-artikolu 12B tal- Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, li tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni, u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe proceduri kostituzjonali ill jistghu jittiehdu mir-rikorrenti biex tigi kkontestata l-validitá tal-artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji ghal kull ksur passat, prezenti u futur, u kwalunkwe azzjoni ohra, liema drittijiet fuqhom qedghin jizammu fermi.

Ra r-risposta tal-Awtorita ta' tad-Djar datata 30 ta' Marzu 2021 (fol 15) 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 jridu ukoll jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunti Paolo Farrugia u Michele Portelli.

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 jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

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

Ra r-risposta ta' Michelina Buttigieg detentrici tal-karta tal-identita numru 86143(M) datata 24 ta' Settembru 2021 (fol 30) fejn ġie espost:

1. Illi, fl-ewwel lok jigi sottomess illi ma jissussttix ic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi ghat-terminazzjoni tal-kirja u dan stante **<u>li l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi kif kontemplat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).</u>**

2. Illi, minghajr pregudizzju wkoll, kemm -il darba dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kera ai termini ta' l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta ta' l-esponent, il-benefikati sostanzjali ferm li huwa ghamel fil-fond, l-istat finanzjarju ta' l-esponent versu dak tar-rikorrenti u ohraj biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammont permess mill-ligi. Dan qieghed jinghad ghaliex il-posizzjoni finanzjarja ta' l-esponent hija tali illi ma jiflahx ihallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti ppro ċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 31, Triq San Pawl, Ħal Għaxaq. Ir-rikorrenti huma l-eredi ta' Paolo Farrugia u Michele Portelli li kienu akkwistaw is-sehem rimanenti ta' 29 minn 54 tal-fond in meritu fl-1 ta' Frar 1948 mill-poter ta' Grazio Farrugia permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel (Dok. A – fol 3 et seq). Fil-11 ta' Marzu 1982 Paolo Farrugia u Michele Portelli kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil Salvatore Buttiġieġ permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri (Dok. B – fol 7 et seq). Mat-terminu tal-konċessjoni, Salvatore Buttigieg ħa l-fond b'titlu ta' kera ai termini tal-Kap 158 b'effett mill-31 ta' Jannar 1999 (fol 12). Il-Bord ra wkoll il-provi ulterjuri dwar it-titolu ppreżentati permezz ta' nota fit-8 ta' Frar 2022 (fol 57 et seq).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata fl-10 ta' Marzu 2021 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta' Ġunju 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. L-Att 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). B'mod partikolari, il-Bord josserva li permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti :

Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimata titqies li tissodisfa 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.

Mill-provi esebiti permezz ta' nota fid-29 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 77 sena (Dok. A). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu relevanti 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 f'pensjoni tas-superstiti u bonuses li kienu jammontaw għal €9,626.34 (Dok. E u F). Hija għandha wkoll investimenti li jrendu imgħax li fl-2021 rendew imgħax ta' €40.26. (Dok. D).

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 bankarju wieħed *savings* mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €2,870.49 (Dok. B). L-intimata għandha wkoll investimenti konsistenti f'Vilhena Malta Fund DIS fil-valur ta' €2,825.61 (Dok. D).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-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 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 ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Edgar Caruana Montalto u l-Perit David

Pace, li wara li aċċedew fil-fond fl-25 ta' Ottubru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €226,000 (fol 41 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:

"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

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

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 jirrizultaw mit-test tal-mezzi (ii) il-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' €4,520 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 it-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu ghandha tigi riveduta u awmentata għal erbat elef ħames mija u għoxrin Ewro (€4,520) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ

skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn, mitejn u sittin Ewro (€2,260) kull sitt xhur bil-quddiem filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, 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

28 ta' Ottubru 2022