BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Cecilia Josephine Depasqaule, ID 0627747M, Theresa Maria Rizza Depasqaule, ID 0364151M, u James Depasqaule ID 0702355M

vs

Riccarda sive Ludgarda Abela ID 130530M

Kawża Numru : 18
Rikors Numru : 922/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Cecilia Josephine Depasqaule et datat 19 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti jikru lill-intimata id-dar-numru 51 u 52 Triq il-Kbira, Qormi bil-kera ta' mitejn u tmien Euro u tnejn u disghin centezmu (€208.92) fis-sena, li jithallas kull sena bil-quddiem, liema kirja bdiet hafna qabel l-1 ta' Gunju 1995,

Illi a' tenur tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera, b'effett mill-1 ta' Gunju 2021, tista' tigi riveduta biex tilhaq ammont li ma jeccedix is-somma ekwivalenti ghal tnejn fil-mija (2%) tal-valur fuq is-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar ta' din is-sena.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu, bir-rispett, li dan il-Bord:

(a) jiffissa l-kera abbazi tal-kriterji tal-Artiklu 4A tal-Kap 69 u dan b'effett mill-1 ta' Gunju 2021 jew data ora li jogghbu jiffisa dan il-Bord.

(b) alternativament, u fil-kaz li l-intimata ma tghaddix mit-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghha a’ tenur tal-Artiklu 4A (4) Kap 69 fi zmien sentejn u jiffissa l-kumpens ghall-okkupazzjoni li ghandha tithallas lill-esponenti ghall-okkupazzjoni sad-data tal-izgumbrament.

Bl-ispejjez.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 4 ta’ Jannar 2022 (fol 8) 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 il-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 svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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 tun qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikunu jistghu jibbenifikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qed jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Riccarda sive Ludgarda Abela (K.I numru 130530M) datata 16 ta' Frar 2022 (fol 11) fejn ġie espost:

1. Illi l-esponenti tikkonferma li hija taqa' taht id-definizzjoni ta' 'kerrej' kif inhi mfissra fil-klawzola numru 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li tezisti relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-esponenti;

2. Illi ghalhekk hija tokkupa dan il-fond bl-indirizz 51 u 52 fi Triq il-Kbira, Hal Qormi, b'titolu valid skond il-ligi;

3. Illi b'dan spjegat, l-esponenti ma sib ebda oggezzjoni li jsir lilha t-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li tiddikjara minn issa li bid-dhul u l-kapital taghha, hija certament tissodisfa l-kriterji stabbiliti tat-tali test;

4. Illi f' dan ir-rigward, l-esponenti tirrimarka kif dan l-Onorabbli Bord, fid-diskrezzjoni tieghu li jistabbilixxi l-persentagg li abbazi tieghu ikun ser isehh l-awment tal-kera, ghandu jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li l-esponenti minn dejjem kienet tokkupa l-fond in kwistjoni taht titolu validu fil-ligi, li hija dejjem aggixxiet skond dak li tirrikjedi minnha l-ligi nostrana, u li hija dejjem osservat l-obbligazzjonijiet taghha bhala inkwilina;

5. Illi inter alia r-ragunijiet mnfissra fl-eccezzjoni precidenti, l-esponenti finalment tirrimarka kif ir-rikorrenti, qabel inizzjat dawn il-proceduri, qatt u fl-ebda moment m'avvicinat lill-esponenti sabiex jiftehmu dwar xi awment fil-kera jew sabiex jiddiskutu kwalunkwe kundizzjonijiet godda rigwardanti l-kirja, u ghalhekk hija ma' tista' qatt tahti ghall-kwalunkwe spejjez gudizzjarji relatati mal-kawza odjerna.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-24 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

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 51 u 52, Triq il-Kbira, Qormi f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex tizgombra mill-istess

fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta li r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond in meritu li huma jikru lill-intimata bil-kera €208.92 fis-sena, liema kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995. Il-Bord ra wkoll in-nota tal-atturi pprezentata fit-18 ta' Frar 2022 (Dok CJD 1 – fol 15 et seq) b'kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* dwar il-wirt ta' missierhom Vincent Depasquale fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef tal-1 ta' Marzu 2013.

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 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 dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tas-6 ta' Mejju 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata kellha 90 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul tagħha fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tas-sigurta socjali fl-ammont ta' €11,338 u imghax lokali fl-ammont ta' €21 u ghalhekk b'total ta' €11359 skond ir-rendikont tat-taxxa.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata ghandha zewg kont bankarji mal-Lombard Bank (Malta) plc wiehed tat-tip Savings (Nru 0112573) b'bilanc ta' €33,402 f'Dicembru 2020 u l-iehor *term deposit* b'bilanc ta' €72,000 f'Awwissu 2020. Hija ghandha wkoll żewg kontijiet bankarji mal-HSBC Bank (Malta) plc wiehed tat-tip savings b'bilanc ta' €1,587 fis-sena 2020 u iehor term deposit li f'April 2020 kellu bilanc ta' €2,329.

Fin-nota guramentata taghha l-intimata tikkonferma li m'ghandha ebda assi jew dhul iehor ghajr dak dikjarat. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata (Dok RLA 2) fejn stqarret li ilha tghix fil-fond in meritu (u qabel flimkien ma zewgha li gie nieqes fit-2010) minn 1973. Tikkonferma li hija dejjem hallset il-kera fil-hin u dejjem hadet hsieb il-fond u zzommu fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u dejjem hadu hsieb ir-riparazzjonijiet u/jew

titjib li kien hemm bzonn minn buthom. Tikkonferma li hija tghix fil-fond b'titolu validu skond il-Ligi u li hija m'ghandhiex residenza ulterjuri u li tissodisfa t-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-intimata 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 Bernice van Dijk (fol 21 et seq), **li wara li aċċedew fil-fond fis-17 ta' Marzu 2021 stmawh fil-valur ta' €250,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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 hamsin elf ewro (€250,000).**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi 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

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

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 mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,000 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' in parte l-ewwel talba attrici billi 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 għandha tiġi riveduta u awmentata għal hamest elef Ewro (€5,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' €2,500 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

2. Jichad it-tieni talba.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar safejn dawn huma nkompatibbli 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**