BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 24 ta' Frar 2023

Saviour Paul Portelli (ID 685236M)

vs

Thomas Pisani (ID 814234M)

Kawża Numru : 7
Rikors Numru : 416/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors guramentat ta' Saviour Portelli datat 30 ta' Lulju 2021 fejn gie premess:

Illi huwa jikri l-fond residenzjali numru 45 St Margaret Street, Sliema lill-intimat Pisani bhala residenza versu l-kera ta' €600 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Awwissu 2021.

Illi l-esponenti nkariga lill-Perit Arielle Agius u b'rapport tas-6 ta' Settembru 2019 hija stmat li l-post jiswa €300,000 u li l-kera mensili tas-suq hija ta' €1,100.

Illi l-esponenti jrid jawmenta l-kera a bazi ta' emendi recenti fil-ligi tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. *Tordna li jsir t-test tal-mezzi tal-intimat u skond r-rizultanzi tal-istess tawmenta l-kera skond kif trid li ligi b'effett mill-iskadenza li jmiss u taghti kull provvidiment xieraq u opportun.*

Bl-ispejjes kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u liema proceduri qed jsiru minghajr pregudizzju ghal-proceduri gja pendenti ta' indoli kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 31 ta' Awwissu 2021 (fol 36) 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 ghandhiex 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 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 minn ikun jikkwalifika.*

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Thomas Pisani (K.I 814234M) datata 17 ta' Dicembru 2021 (fol 47) fejn ġie espost:

i. *Illi prelimarjament ir-rikorrenti ghandhom jezebixxu kopja legali tal-kuntrat tal-akkwist taghhom jew kull dokument u prova dwar it-titolu u ghandhom jipprovaw illi huma wahedhom huma sidien tal-fond, u dan sabiex tigi zgurata l-integrita' tal-gudizzju.*

ii. *Illi m'ghandu jkun l-ebda awment fil-hlas tal-kera pendente lite stante illi l-intimat huwa guvni u l-uniku dhul tieghu huwa l-pensjoni – tenut kont ukoll tal-fatt li ghandu tmienja u sebghin sena (87). M'huwiex f'posizzjoni li jaffordja li jhallas xi awment wahdu u minghajr sussidju mill-Awtorita tad-Djar, u ghalhekk tali decizjoni pendent lite tkun qedgha tqedghu f'posizzjoni li jsofri pregudizzju u hardship mhux accettabbli.*

iii. *Illi apparti minn hekk, jekk dan l-Onorabbli Bord jawmenta il-kera pendent lite, ll-eccipjenti minkejja li huwa pensjonat u b'hekk huwa intitolat ghas-sussidju massimu, ser jkollu johrog tali kera minn butu, stante illi l-Awtorita' tad-Djar ma taghtix sussidju qabel ma jkollha f'idejha sentenza finali ta' dan il-Bord.*

iv. *Illi dawn it-tip ta' procedure qed jigu decizi b'heffa kira minn dan il-Bord u b'hekk m'hemmx htiega ta' ebda awment pendente lite.*

v. *Illi fil-mertu l-eccipjenti jiddikjara illi huwa jissodisfa t-test tal-mezzi u huwa ghandu dritt li jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera sa mewtu.*

vi. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita mill-Bord ghandha tqis ic-cirkostanzi kollha relatati mal-intimat inkluz il-mezzi u l-eta' tal-intimat li huwa persuna anzjana u penzjonant.*

vii. *Illi kwalunkwe kera li tigi stabbilita' mill-Bord ghandha tkun wahda li tiehu effett b'mod gradwali – u mhux f'daqqa.*

viii. *Illi tenut kont tal-mezzi limitatissimi ta' l-intimat, dan ghandu jigi rifless f'kull awment li dan l-Onorabbli Bord jista' jiddeciedi li jistabilixxi.*

ix. *Illi l-intimat dejjem osserva l-obbligi tieghu b'mod rigoruz u ghalhekk ma ghandux jehel l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.*

x. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tas-17 ta' Ottubru 2022 fejn il-kawża tħalliet ghallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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 f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi.

Jirrizulta li l-intimat jirrisjedi gewwa l-fond 45, Triq Santa Margerita, Sliema b'titolu ta' kera u ilu jokkupa l-istess fond ghal 48 sena. Ghalkemm kien ikun aktar idoneju kieku l-attur ipprezenta provi dokumentarji dwar it-titolu, mill-assiem tal-provi waqt l-andament tal-kawza il-Bord jinnota li l-intimat ma jikkontestax li hu l-inkwilin tal-fond u kif ukoll l-intimat issottometta lilu nnifsu ghat-test tal-mezzi u ddikjara fin-nota guramentata tieghu li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi ghal finijiet ta' din l-azzjoni u kwindi aderixxa man-natura tal-azzjoni odjerna. Jirrizulta wkoll li fil-prezent tithallas kera ta' €600 fis-sena.

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 il-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 dwar it-test tal-mezzi tal-intimat ipprezentati permezz ta' Nota tat-8 ta' Gunju 2022 (fol 61 et seq) ma liema hemm anness Affidavit tal-intimat u dokumenti u nota ohra tal-20 ta' Ottubru 2022 (fol 95 et seq) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat kellu 86 sena (Dok. RG 1). Fil-perijodu relevanti d-dhul tal-intimat ma kienx jeċċedi s-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti minn dhul minn pensjoni (Dok SS1) li fis-sena 2020 kien jammonta ghal €12,255.

In kwantu għall-kapital, mill-affidavit tal-intimat maħluf fit-3 ta' Gunju 2022, jirrizulta li dan huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-istess affidavit jirrizulta li l-intimat m'ghandu ebda kontijiet gewwa l-Banek, socjetajiet jew istituzzjonijiet finanzjarji u m'ghandu ebda investimenti, assi monetarji, ishma jew investimenti u hekk ilha l-pozizzjoni tieghu dawn l-ahhar 6 snin. L-intimat jghid ukoll li

m'ghandu ebda proprjeta immobiljarji u m'ghandu ebda post iehor fejn jghix. Il-Bord ra wkoll il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Ottubru 2022 fejn intqal hekk:

> *Dr. Borg Costanzi ghar-rikorrenti jiddikjara li ai finijiet tat-test tal-mezzi huma jaccettaw in-nota u affidavit gia pprezentati bin-nota tat-8 ta' Gunju 2022 u talbu biex il-kawza tmur ghas-sentenza. Dr. Zammit ghall-Awtorita' jiddikjara li hu ha konjizzjoni ukoll tal-istess nota u l-Awtorita' tiddikjara wkoll li qed taccetta l-istess dokumenti bhala prova.*

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-fehema li l-intimat jissodisfa 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Valerio Schembri, li wara li accedew fil-fond fil-31 ta' Mejju 2022 stmawh fil-valur ta' €275,000 (fol 66). 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' €275,000.**

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.

Il-Bord sejjer issa jindirizza t-talba tal-attur imressqa bir-rikors tieghu tat-30 ta' Lulju 2021 u cioe' dik relattiva ghall-awment tal-kera *pendente lite* a tenur tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69. Dan is-sub artikolu jghid hekk:

> ***Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont talkera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).***

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera *pendente lite* wara li jisma l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza relevanti.

Il-Bord iqis illi 'evidenza relevanti' għall-finijiet ta' dan is-sub-artikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u l-valur tal-fond in kwistjoni. Di piu l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. F'dan il-każ l-inkwilin ippreżenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi f'Gunju 2022 u Ottubru 2022 u l-periti tekniċi ppreżentaw ir-rapport tagħhom f'Gunju 2022. Fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2022 id-difensuri talbu biex il-kawza tmur ghas-sentenza li qeda tinghata llum.

Il-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea 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

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

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".

Inoltre l-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap 69 anke ghaliex il-kawza qeda tigi deciza llum b'mod definittiv u ghalhekk mhux il-kaz ta' awment *pendente lite*. Għalhekk din it-talba ser tiġi miċħuda.

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-intimat kif jemergu 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' €5,500 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-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' in parte t-talba attrici u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera dovuta għall-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,750 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha, salv l-ispejjez relatati mal-assistenza pprovduta mill-Pulizija waqt l-access ammontanti ghal €194.16 (fol 60) li ghandhom ikunu a karigu tal-intimat.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

24 ta' Frar 2023