# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024**

**Carmen Zammit (K.l.: 597064M)**
**Emanuel sive Noel Seychell (K.l.: 335467M)**
**Margaret Schembri (K.l.: 560565M)**
**Vincent Seychell (K.l.: 301677M)**
**Mary Grace Demicoli (K.l.: 457963M)**
**Josephine Dcmicoli (K.l.: 546162M)**

**vs**

**Newel Pantalleresco (K.I.: 198076M)**

**Numru fil-Lista: 7**
**Rikors Numru: 327/22 NB**

**Il-Bord,**

**I. <u>PRELIMINARI</u>**

**Ra r-Rikors ta' Carmen Zammit *et* datat 12 ta' April 2022 fejn ġie premess:**

*Illi l-esponenti huma proprjetarji tan-nofs indiviz tal-fond bin-numru hamsa u erbghin (45) fi Triq il-Kurcifiss, fl-Isla;*

*Illi l-fond de quo ilu ghal snin twal mikri lill-familja tal-intimat versu kera li ma tirriflettix il-valur tal-proprjeta de quo fis-suq;*

*Illi in vista tal-emendi fil-ligi tal-kera introdotti bl-Att XXIV tal-2021 hemm lok ghal revizjoni tal-kirja;*

*Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:*

*1 . Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat qua kerrej kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);*

*2. Kemm-il darba l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond bin-numru hamsa u erbghin (45) fi Triq il-Kurcifiss, fl-lsla jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh fl-l ta' Jannar tas-sena li matulha qed jigi prezentat l-odjern rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

*3. Kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej zmien ta' sentejn sabiex il-fond bin-numru hamsa u erbghin (45) fi Triq il-Kurcifiss, fl-lsla jigi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond;*

*4. Jaghti dawk il-provvedimenti ulterjuri li jidhirlu xierqa fit-termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69;*

*Bl-ispejjez kontra l-intimat minn issa ingunti ghas-subizzjoni.*

**Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 12 ta’ Awwissu 2022 (fol 7) fejn ġie eċċepit:**

*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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.*

*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 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-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.*
*Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.*

**Ra r-Risposta ta' Newel Pantalleresco (ID 198076M) datata 21 ta' Diċembru 2022 (fol 15 *et seq*) fejn ġie eċċepit:**

*1. Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi huma sidien tan-nofs indiviz u ghalhekk kwalsiasi talba qeghda ssir ghan-nofs indiviz.*

*2. Illi r-rikorrenti jridu jipprovdu t-titolu validu taghhom.*

*3. Illi l-intimat Newel Pantalleresco huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 45 fi triq il-Kurcifiss, fl-lsla. Huwa sseparat u jghix wahdu f' dan il-fond;*

*4. Illi l-fond de quo hija r-residenza unika tieghu u huwa jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccax fit-triq;*

*5. Illi l-intimat jirrileva illi huwa dejjem hallas l-kera dovuta u cioe erba' mitt ewro (€400) kull sena ghall-post mikri lilu u dejjem wettaq l-obbligi tieghu skont il-ligi;*

*6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-kera mhallsa hija wahda gusta.*

*7. Illi in oltre u bla pregudizzju, il-konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta ' Malta ghall-perjodi relevanti u dan kif ser jigi stabbilit fis-smiegh ta' din il-kawza;*

*8. Illi billi jirrizulta illi I-intimat jissodisfa I-kriterji tal-mezzi u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tigi michuda t-tielet talba tar-rikorrenti partikolarment sabiex jizgombra l-fond in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti rigward il- likwidazzjoni tal-arretrati ta' kera hekk kif stipulat.*

*9. Illi la darba d-dhul u I-kapital tal-konvenut huwa ferm inqas minn dak li mahsub fil-Ligi, m'ghandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dhul u I-kapital limitat tal-esponenti;*

*10. Illi bla pregudizzju ghas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera m l ghandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda ghandha tqarrab*

*aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment — hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

*11. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess;*

*Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

**Ra l-verbali tas-seduti.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

**Ra li l-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 45, Triq il-Kurċifiss, Isla f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond jinsab okkupat b'kera protetta mill-intimat ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fil-preżent il-kera pagabbli hija €400 fis-sena. Ir-rikorrenti huma sidien tan-nofs indiviż tal-fond in meritu li huma akkwistaw *in via di successione* mill-eredita ta' missierhom Joseph Seychell li miet fil-31 ta' Awwissu 2015 kwantu għall-kwart indiviż u mill-eredita ta' zijithom Teresa Seychell kwantu għall-kwart indiviż l-ieħor u dan kif jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Carmen Zammit (fol 37 *et seq*) u l-kuntratti u dokumenti annessi mal-istess.

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 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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-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 dwar it-test tal-meżżi tal-intimat prodotti permezz ta' nota ġuramentata datata 24 ta' Frar 2023 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat

ir-rikors promotur l-intimat kellu 45 sena. Id-dħul tiegħu fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €38,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg u pensjoni mit-teżor fl-ammont ta' €17,400 skond ir-rendikont tat-taxxa (Dok D).

In kwantu għall-kapital, dan huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li l-kapital tiegħu jikkonsisti f'kont bankarju mal-bank of Valletta plc li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' -€496.

Il-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni tal-intimat fejn iddikjara li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-meżżi u li m'għandu u qatt ma kellu ebda proprjeta immobbli. L-intimat huwa legalment separat minn ma' martu Karen sond kuntratt ta' separazzjoni personali fl-atti tan-Nutar Dr. Elaine Farrugia tad-29 ta' Novembru 2013.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma 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).

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 tiegħu l-Perit Ruben Borg u l-Perit Arielle Agius, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol 32).**

Hawnhekk il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

> *23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*
>
> *(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*

*(ii)* *l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:*

*Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.*

*(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.*

*(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu*

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehema li huwa għandu 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' **€300,000.**

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-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 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-kawża 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)*

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 jemerġu 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-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €6,000 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-intimat u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba *in parte* fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta w awmentata għal sitt elef Ewro (€6,000) 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 għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat inkwilin sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad it-tielet u r-raba talbiet attrici.

4. 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.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo**
**Maġistrat**

**Marisa Bugeja**
**Deputat Reġistratur**

**27 ta’ Ġunju 2024**