BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Dennis Muscat (K.I. 56845M)
Tabib Dottor Joseph Muscat (K.I. 497043M)
Anthony Muscat (K.I. 517446M)
Marion Cauchi Savona (K.I. 128348M)
Silvio Muscat (K.I. 966850M)
Noel Muscat (K.I. 162758M)
Dottor Cecil Muscat (K.I. 0136253M)
Victor Godwin Muscat (K.I. 767649M)
Ethel armla mit-Tabib John Muscat (K.I. 292572M)
Avukat Dottor Karl Muscat (KI. 81979M
John Muscat (KI. 536276M)
Luke Muscat (KI. 116082M)
Monica sive Monique Muscat (K.I. 789959M)
Edward Amato (KI. 720055M)
Michael Balzan (K.I. 977049M)
Keith Balzan (K.I. 449888M)
Rodianne Romina Robbins (K.I. 224895M)
Claude Muscat (K.I. 726856M)

vs

Godwin Portelli (K.I. 549145M)
Valerie Portelli (K.I. 33248M)

Awtorità tad-Djar

Numru fil-Lista: 6
Rikors Numru: 659/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Dennis Muscat [KI 56845(M)] et ipprezentat fit-23 ta' Settembru 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Giljan, li l-mejjet missierhom t-Tabib Joseph Muscat kien xtara mal-mejjet huh Dottor John Muscat, in kwantu ghal-nofs indiviz kull wiehed, tal-fond imsemmi.*

2. *Illi t-Tabib Joseph Muscat miet fit-28 ta' Awwissu 1999 u Evelyn Muscat, martu, mietet fis-17 ta' April 1999, u l-wirt taghhom iddevolva fuq it-tmien uliedhom ir-rikorrenti odjerni Dennis Muscat (K.I. 56845M); Tabib Dottor Joseph Muscat (K.I. 497043M); Anthony Muscat (K.I. 517446M); Marion Cauchi Savona (K.I. 128348M); Silvio Muscat (K.I. 966850M); Noel Muscat (K.I. 162758M); Dottor Cecil Muscat (K.I. 0136253M); Victor Godwin Muscat(K.I.767649M),u d-dikjarazzjonijiet causa mortis taghhom gew publikati minn Nuta Dottor Carmel Gafa b'zewg kuntratti tas-26 ta' Gunju 1999 u tal-15 ta' Novembru 1999, li kopji taghhom qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala "Dokument A" u "Dokument B".*

3. *Illi t-Tabib John Muscat kien mizzewweg lir-rikorrenti Ethel Muscat, u l-wirt tat-Tabib John Muscat li miet fl-4 ta' Settembru 1990, iddevolva permezz ta' testment tas-16 ta' Dicembru 1971 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, fejn innomina bhala eredi tieghu lill-uliedu, soggett ghall-uzufrutt ta' martu Ethel Muscat, ir-rikorrenti odjerna, skond denunzja nru. 3636/1992, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C".*

4. *Illi uliedu huma Mary Mangion, l-mejta Louise Balzan, Claude, l-mejjet Josette Amato, Monique Zammit, u l-mejjet Pierre Muscat.*

5. *Illi l-wirt tal-imsemmi mejjet Pierre Muscat iddevolva fuq uliedu John Muscat, l-Avukat Carl Muscat u Luke Muscat.*

6. *Illi l-wirt tal-mejta Louise Balzan iddevolva fuq zewgha Michael Balzan u uliedha Keith Balzan u Rodianne Robbins.*

7. *Illi l-wirt ta' Josette Amato ddevolva fuq zewgha Edward Amato.*

8. *Illi l-imsemmi fond llum ghandu kera ta' €600.00c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009.*

9. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, skond ċertifikat hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D".*

10. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia,għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

12. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterj itad-dħul u tal-kapitaltat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet,jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Godwin Portelli (K.I. 549145M) u Valerie Portelli (K.I. 33248M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom,uliematest tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

II. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-AttXXIV tal-2021, il-kera tal-fond 41, The Pine, Triq il-Palm, San Giljan ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

III. *Jordna u jikkundanna lill-intimati Godwin Portelli (K.I. 549145M) u Valerie Portelli (K.I. 33248M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimata Godwin Portelli (K.I. 549145M) u Valerie Portelli (K.I. 33248M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (fol 32A) fejn ġie eċċepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

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 jissoddisfaw 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 qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Godwin u Valerie konjugi Portelli K.I 549145M u K.I 33248M datata 5 ta' Novembru 2021 (fol 33 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

1. *Illi fl-ewwel lok, l-atturi iridu jippruvaw t-titolu tagghom, ghas-sodifazzjon ta' dan il-Bord, bħala s-sidien tal-fond, ossia s-sidien tal-fond bin-numru wiehed u erbghin (41), bl-isem 'The Pine', fi triq il-Palm f'San Giljan;*

2. *Illi l-esponenti, li illum il-ġurnata huma żewġt pensjonanti, ilhom jirrisjedu fil-fond de quo mertu tal-kawża, ossia fond bin-numru wiehed u erbghin (41), bl-isem 'The Pine', fi triq il-Palm f'San Giljan ghal numru ta'snin, fejn għandhom mezzi limitati u f'każ li dan l-Onorabbli Board jordna z-żieda fil-kera, iż-żieda għandha tkun waħda minima u fejn dan l-Onorabbli Bord għandu jaħtar Perit nominand sabiex jaċċedi fuq il-lok mertu tal-kawża sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawza;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponenti huma disposti li jissottomettu ruħhom ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi maħruġa taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, jew kwalsiasi regolament ieħor applikabbli, ġaladarba jiġi hekk ordnat dan l-Onorabbli Bord;*

4. *Illi in subsidium, f'kaz illi l-Board jilqa' it-talba ghal-zieda fil-kera, l-Awtorita' tad-Djar ghandha taghti sussidju sabiex jinstab il-bilanc bejn is-sid u l-inkwilin;*

5. *Illi bla ħsara ghas-sueccepit, l-esponenti jirrilevaw li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan l-Onorabbli Bord ikun jogħġbu jordna, jekk ikun il-każ, għandha ssir gradwalment, u dan, in vista li l-esponenti ilhom jghixu fil-fond mertu tal-kawza ghal numru ta' snin u tenut kont l-eta avanzata taghhom;*

6. *Illi minghajar pregudizzju ghas-suespost, il-kumplament ta' talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

7. *Salv eccezzjonijet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

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 41, The Pine, fi Triq il-Palm, San Ġiljan f'każ li l-intimati jissodisfaw t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond kien inkera lill-intimati qabel l-1995. Fil-preżent il-kera pagabbli hi ta' €600 fis-sena. In kwantu għat-titlu, ir-rikorrenti ressqu numru ta' dokumenti minfejn jirriżulta li l-fond ippervjena fuq il-partijiet mill-mejjet missierhom Joseph Muscat u l-mejjet ħuħ John Muscat in kwantu għal nofs indiviż kull wieħed. Il-wirt ta' Joseph Muscat iddevolva fuq it-tmien uliedu Dennis Muscat, Joseph Muscat, Anthony Muscat, Marion Cauchi Savona, Silvio Muscat, Noel Muscat, Cecil Muscat u Victor Godwin Muscat skont dikjarazzjoni *causa mortis* tas-26 ta' Ġunju 1999 u tal-15 ta' Novembru 1999. In kwantu għall-wirt ta' John Muscat, iddevolva fuq uliedu Mary Mangion, il-mejta Louise Balzan, Josette Amato u Pierre Muscat, Claude Muscat u Monique Zammit. Il-wirt ta' Pierre Muscat iddevolva fuq uliedu John Muscat, Carl Muscat u Luke Muscat. Il-wirt ta' Louise Balzan iddevolva fuq żewġha Michael Balzan u uliedha Keith Balzan u Rodianne Robbins filwaqt li l-wirt ta' Josette Amato ddevolva fuq żewġha Edward Amato.

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-meżżi tal-intimati prodotti permezz ta' nota tal-11 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat u martu kellhom 75 u 72 sena. Mir-rendikonti bankarji esebiti l-Bord jinnota li d-dħul tagħhom fl-2020 kien jeċċedi s-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kien jikkonsisti fi dħul minn pensjoni tal-eta',

imgħaxijiet minn investimenti u likwidazzjoni ta' polza fl-ammont ta' €33,245.37, li flimkien jagħmlu €56,520.07. Il-Bord jinnota li d-dħul ta' €33,245.37 riżultanti mill-polza kien ta' darba biss u eccetto tali ammont id-dħul tagħhom fis-sena relevanti kien biss dak tal-pensjoni u xi imgħaxijiet li bl-ebda mod ma jaqbeż it-*treshold* stabbilit fir-regolamenti. Il-Bord josserva wkoll li ma kien hemm l-ebda dħul simili fis-snin ta' qabel u mir-rendikonti esebiti għas-snin preċedenti, l-intimati qatt ma qabżu l-massimu tad-dħul mogħti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. F'ċirkostanzi bħal dawn, fejn il-pagament kien ta' darba biss, il-Bord hu tal-fehema li l-intimati għandhom xorta waħda jitqiesu li jissodisfaw il-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi.

Hawnhekk il-Bord jgħamel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited (C473) vs Mario Bugeja et deċiża minn dan il-Bord fil-25 ta' Novembru 2022 (Rikors Numru 550/21 NB)**[1] fejn f'ċirkostanzi simili l-Bord kellu dan xi jgħid:

> *"....l-Bord ma jistax jaqbel mas-soċjeta' attriċi li l-Bord m'għandux diskrezzjoni fl-evalwar ta' dak li għandu jiġi konsidrat għal finijiet ta' determinazzjoni dwar jekk l-inkwilini jikkwalifikawx o meno mit-test tal-mezzi. In primis il-Bord josserva li l-Liġi tgħati lill-Bord saħansitra :*
>
> *"l-jedd li jiffissa livell ta' dħul ogħla minn dawk imsemmija taħt dan ir-regolament meta l-persuna li tippretendi t-tkomplija tal-kirja hija persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja"*[2]*.*
>
> *Dan ifisser li l-Liġi tagħti lill-Bord diskrezzjoni biex jiddipartixxi mill-figuri pre-stabbiliti meta jkun hemm ċirkostanza gravi bħal diżabilita serja tal-inkwilin. Fil-każ in ezami l-inkwilini m'humiex afflitti minn 'dizabilita' fis-sens imfisser hawn fuq iżda l-Bord hu konxju li ħajjet l-intimati inbidlet drastikament meta huma t-tnejn saru pensjonanti u din hija ċirkostanza 'gravi' bizzejjed li l-Bord ma jistax ma jqisx fid-deliberazzjoni tiegħu in materja.*
>
> *Mill-provi ħareġ li kif l-intimati saru pensjonanti d-dħul tagħhom naqas drastikament. Hekk mill-affidavit tal-intimat jirriżulta li d-dħul tiegħu naqas minn €19,732 fis-sena (il-paga gross) għal pensjoni tal-irtirar li skond Dok C (fol 60) kienet tammonta għal €4,553 bejn Jannar u Settembru 2021. Skond l-email a fol 61 (Dok D) jirriżulta li l-intimat qed jippercepixxi pensjoni fl-ammont ta' €9430 fis-sena li kjarament hija ferm anqas mill-paga li kien jirċievi qabel ħareġ bil-pensjoni.*
>
> *B'dan it-tnaqqis fid-dħul tal-intimat waħdu, mingħajr ma jittieħed kont ukoll tat-tnaqqis fid-dħul tal-intimata li mill-11 ta' Diċembru 2021 bdiet ukoll tipperċepixxi pensjoni u mhux paga, id-dħul tal-konjugi Bugeja diġa jiġi li huwa anqas mis-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

---

[1] Mhux appellata
[2] Art 5(8) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11

Mid-Dibattiti Parlamentari li wasslu ghall-emendi tal-Kapitoli 69 u 158 u l-introduzzjoni tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jemergi li l-iskop wara t-test tal-mezzi huwa wieħed soċjali u jippermetti ċerta flessibilita'. Mid-dibattiti tal-Kamra tad-Deputati – Kumitat Permanenti Għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbożżi ta' Liġi[3] *fil-laqgħa numru 130 miżmuma fit-12 ta' Ġunju 2018 dwar it-test tal-mezzi fir-rigward tal-Kapitolu 158 l-Onorevoli Owen Bonnici spjega:-*

Ovvjament, ***il-Bord għandu jagħmel test tal-mezzi lill-inkwilin biex nassiguraw li l-miżura tkun qed tittieħed għal skop soċjali****. Dan għaliex, kif għedt fil-bidu, il-Qorti Ewropea tippermettilek li tiffissa kirja b'valur li jkun proporzjonat għall-valur tal-proprjetà, basta tkun għal skop soċjali.* ***Għalhekk, biex inkunu ċerti li dan li qed nagħmlu għandu skop soċjali, qed ngħidu li għandu jkun hemm dan it-test tal-mezzi****. Jekk hemm inkwilin li meta jsir it-test tal-mezzi jinstab li dan m'għandux biex jixtri proprjetà oħra, dan l-inkwilin għandu jibbenefika minn din il-liġi. Però, jekk meta jsir it-test tal-mezzi, jinstab li dan għandu biex jixtri proprjetà oħra, għax għandu l-flus, f'dak il-każ, din il-liġi ma tapplikax. Nagħtuh ħames snin ċans biex joħroġ mill-post u matul dawn il-ħames snin ikollu jħallas kera doppja.*

Apparti l-iskop soċjali, bl-introduzzjoni tat-test tal-mezzi u l-liġijiet relatati inħoloq bilanċ bejn l-inkwilin u s-sid tal-fond. Minn naħa l-inkwilin ser ikollu serħan il-moħħ li mhux ser jiġi żgumbrat filwaqt li l-kera tiżdied u trendi qliegħ lis-sid. Hekk kif qal l-Onorevoli Roderick Galdes fil-laqgħa numru 245 tat-3 ta' Lulju 2019, bil-mod kif inhu mfassal it-test tal-mezzi tinħoloq ċertu flessibilita':-

Permezz ta' din il-liġi, il-familji mhux se jgħixu fil-biża' li minn ħin għall-ieħor se jispiċċaw barra. Kulħadd se jkun jaf it-terminu tal-kuntratt tiegħu. Fl-istess ħin, is-sidien se jkollhom garanzija li l-investiment li għamlu se jirrendi. Dan ma jfissirx li se noħonqu s-suq għax ***il-mudell joffri wkoll ċerta flessibilità. Mhux se nikkontrollaw lis-suq imma se nistrutturawh u se nagħtuh direzzjoni****.*

Fid-dibattiti mertu tal-emendi tal-2021 ġie mistieden fid-Dibattitu Parliamentari tas-6 ta' Mejju 2021, Brian Micallef, in rappreżentanza tal-Bank Ċentrali li spjega li t-test tal-mezzi ġie mfassal mill-Bank Ċentrali bil-ħsieb li persuni li jkunu qorbu għall-pensjoni jkunu salvagwardati minn żgumbrament aktar minn dawk il-persuni li huma ta' eta' iżgħar. Fil-laqgħa numru 125 qal:-

Il-filosofija wara dan il-metodu hija li iktar ma tkun żgħir fl-età iktar mistenni li inti taqdef għal rasek; iktar ma tikber fl-età u toqrob lejn l-età tal-pensjoni iktar se tkun diffiċli biex tkun żgumbrat*, u l-Gvern se jassistik. Meta ħarist lejn il-kriterji li kien hemm qabel, fl-opinjoni tiegħi, kien hemm żewġ limitazzjonijiet. Waħda minnhom li l-brackets kienu wesgħin ħafna. Kif kienu l-klawsoli qabel, fl-ewwel bracket kien qed jinkorpora persuna li jista' jkun għandha 40 sena sakemm tirtira, u persuna oħra li għad għandha biss 20 sena. Kif tapprezzaw, l-abilità ta' dawn in-nies li jieħdu loan mill-bank hija differenti. Anke fit-tieni bracket kellna nies li kien fadlilhom kważi 20 sena sakemm jirtiraw, qisu fadlilhom 20 sena bi dħul; u nies li*

[3] Tlettax-il Parlament

jkunu ilhom għaxar snin li rtiraw, jiġifieri għaxar snin bil-pensjoni. Fl-opinjoni tiegħi m'għandhomx ikunu gruppjati flimkien. L-aħħar kategorija ma ħaristx lejha għax kienet ġeneruża biżżejjed.

Nixtieq nirrimarka wkoll li d-dħul u l-kapital ma jkunux ittrattati separatament, imma għandhom jiġu kkunsidrati flimkien. L-iktar ħaġa ovvja li saret kienet li l-kategoriji ġew maqsumin f'ħafna iktar dettall. Fejn fit-threshold oriġinali kellna kategorija waħda għal dawk li huma inqas minn 46 years, hawnhekk inqasmu fi tnejn: kategorija ta' dawk li għandhom inqas minn 35 sena u kategorija ta' dawk li għandhom bejn 35 u 45 sena. Mir-riċerka li għamilt l-indikazzjonijiet huma li l-assessment kien tal-abilità ta' dawn in-nies li jieħdu loan mill-bank biex jixtru proprjetà. Fil-kategoriji l-oħra, ta' iktar minn 46 sena, qabel kien hemm kategorija waħda bi dħul ta' €42,000 u b'assi ta' €200,000. Hawnhekk ukoll l-assessment kien fuq rent affordability, għax f'dan iż-żmien inti ma tkunx għadek fiż-żmien li tapplika biex tieħu self mill-bank. Hawnhekk qed inħarsu lejn tliet kategoriji: dawk li għandhom bejn 45 u 54; dawk li għandhom bejn 55 u 64; u dawk li għandhom bejn 65 sa 74. Tajjeb li ngħidu li f'dawn il-kategoriji d-dħul huwa iktar għoli minn kif kien hemm fit-thresholds qabel, u anke l-assi għal dawk li għandhom minn 55 sena 'l quddiem huma iktar għoljin minn dawk li kien hemm fit-thresholds ta' qabel. L-aħħar kategorija, ta' dawk li għandhom iktar minn 74 sena, ma ġietx mibdula.

Mis-suespost għandu jirriżulta ampjament ċar illi l-iskop aħħari tal-liġi huwa dak li jinħoloq bilanċ bejn il-protezzjoni tal-inkwilini li jabitaw fil-fondi milquta bil-ligijiet tal-kera fi sfond ta' bżonn socjali u fl-istess ħin il-ħtiega li s-sid jiġi adegwatament kumpensat tal-użu ta' ħwejjġu. Fil-fehma tal-Bord fiċ-ċirkostanzi speċjali ta' dan il-każ din il-mira tal-Liġi, fil-każ in ezami tintlaħaq biss billi l-Bord iqis l-introjtu tal-intimati kif inhu llum għall-finijiet tat-test tal-mezzi stante li issa huma pensjonanti. In sostenn ta' dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Anthony Aquilina vs Michael Camilleri et (Rik Nru 122/2018/1 LM)*** *deċiża fit-3 ta' Frar 2021 fejn wara li ngħatat sentenza minn dan il-Bord diversament presedut sabiex tiżdied il-kera skont il-kriterji tat-test tal-mezzi kien hemm tibdil sinjifikanti fid-dħul tal-inkwilina. Il-Qorti tal-Appell irrikonoxxiet li tibdil fiċ-ċirkostanzi futuri tal-inkwilini għandhom jittieħdu in kunsiderazzjoni. Ingħad hekk:-*

21. Dwar l-aggravju tal-intimata, il-Qorti tagħraf li l-liġi applikabbli ma tippermettiex li jittieħdu in konsiderazzjoni ċirkostanzi jew fatturi li jistgħu jseħħu fil-futur, bħalma kienet il-mewta sfortunata ta' żewġha. Għalhekk il-Bord stabbilixxa l-kera pagabbli skont dawk iċ-ċirkostanzi u skont dawk il-fatturi li huwa kellu quddiemu kif ippreżentati mill-partijiet. Imma llum li ġie nieqes l-intimat, il-Qorti tagħraf li hemm bżonn li jittieħed in konsiderazzjoni l-fatt li kif tirrileva l-intimata, li l-introjtu tagħha issa m'għadux li kien. Madankollu l-Qorti tosserva li hija min-naħa tagħha naqset milli turi b'liema mod tbiddel dan l-introjtu, fejn ċertament il-benefiċċji soċjali li tirċievi llum tbiddlu wkoll skont iċ-ċirkostanzi tagħha fejn saret armla u r-rikorrenti ma qajmu l-ebda eċċezzjoni. Għalhekk il-Qorti tista' biss tikkonsidra li l-introjtu tal-intimat ma jistax jittieħed aktar in konsiderazzjoni filwaqt li naqqsu l-ispejjeż riżultanti mill-marda terminali ta' żewġha, b'dana li ma mhux għaqli li tispekula dwar dak li jista' jkun l-introjtu llum tal-intimata. Madankollu

m'hemmx dubju li l-introjtu ta' din tal-aħħar, hu x'inhu sussegwenti għall-mewt ta' żewġha, ma jistax ikun dak fiż-żmien li l-imsemmi żewġha kien għadu ħaj, u għalhekk bl-ebda mod tali ntrojtu kif almenu dak dikjarat għas-sena 2017 fis-somma ta' €7,079.69, ser ikun biżżejjed biex tħallas il-kera kif stabbilita fis-somma ta' €5,500.00 għal perjodu ta' sentejn mit-28 ta' Ottubru, 2019 u fis-somma ta' €6,600 wara dak l-ewwel perijodu oriġinali, kif ukoll l-ispejjeż tal-ħajja ta' kuljum u dawk straordinarji.

In vista tal-iskop wara l-introduzzjoni u l-applikazzjoni tat-test tal-mezzi u tas-sentenza surriferita, il-Bord iqis li l-introjtu tal-intimati kif inhu llum huwa anqas mis-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u ghalhekk iqis li l-intimati jissodisfaw il-kriterju tad-dhul.

Il-Bord iqis illi dan l-insenjament għandu japplika bl-istess mod fil-każ preżenti u kwindi li l-intimati għandhom jitqiesu li jissodisfaw il-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi.

In kwantu għall-kapital, dan huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimat u martu kellhom is-segwenti kapital:-

1. Kont savings mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €31,246.40
2. Kont savings mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €36,766.21
3. Kont kurrenti mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €0
4. Investiment ma' Vilhena Funds Sicav plc li f'Diċembru 2020 kellhom valur ta' €20,312.68
5. Investiment ma' Vilhena Funds Sicav plc li f'Diċembru 2020 kellhom valur ta' €0
6. Life Insurance ma' Mapfre MSV Life plc li f'Diċembru 2020 kellha valur ta' €38,197.77

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-intimati 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 Hector Zammit u l-Perit Elena Borg Costanzi, li stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €440,000** (fol 48). L-intimati ppreżentaw rapport redatt **mill-Perit Marie Louise Caruana Galea fil-proċeduri kostituzzjonali fejn il-fond ġie vvalutat fil-valur ta' €300,000** (fol 72). L-intimati ressqu wkoll domandi ta' kjarifika lill-periti teknici (fol 58) li huma wiegbu permezz ta' rapport

ippreżentat fl-4 ta' April 2024 (fol 104 et seq) fejn huma żammew ferm il-valutazzjoni taghhom.

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-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom u baqgħu jsostnu l-istess fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €440,000.**

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.*

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 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)

Inoltre 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**[4] 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

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

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 l-kera 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 jemerġu mit-test tal-mezzi tagħhom;
(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' €8,800 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-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmint elef u tminn mitt Ewro (€8,800) 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' €4,400 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati inkwilini sabiex ihallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita; filwaqt li kwantu ghat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeciedi li fin-nuqqas ta' provi specifici in rigward, għandha tapplika l-Liġi.

3. Jiċħad ir-raba' talba.

4. 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.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024