BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Marisa La Rosa De Cristofaro ID 720458(M), Anna La Rosa De Cristofaro ID 795957(M), u Helen La Rosa De Cristofaro ID 285536(M)

Vs

Stella Cini

Kawża Numru : 14
Rikors Numru : 532/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' **Marisa La Rosa De Cristofaro (ID. 720458(M) et** datat 24 ta' Awwissu 2021 fej gie premess:

1.Illi l-atturi huma il-padruni diretti tal-fond Flat 3, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla.

2. Illi dan il-fond kien originarjament koncess minn missier ir-rikorrenti, ossia Joseph La Rosa De Cristofaro b'titolu ta' enfitewsi temporanju li skada.

3. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 1l-intimata kellu d-dritt tibqa' fil-fond in kwistioni taht titolu ta' kera wara t-terminazzioni tal-koncessioni enfitewtika temporanja.

4. Illi in effetti hekk gara u l-intimata qieghda thallas kera ta' €232.94 fis-sena.

5. Illi permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan il-Bord jghogbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond Flat 3, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2020.

3. F'kaz li jib li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi allura tordna li l-inkwilina tkun permess sa' zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat filwagt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

4. F'kaz li jsib li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjez u l-intimata in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorita’ tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 29 ta’ Settembru 2021 (fol 6) fejn gie espost:

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-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 tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid kun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Sella Cini karta tal-identita' bin-numru 0370151M datata 28 ta' Ottubru 2021 (fol 13) fejn gie espost:

1.Illi l-esponenti m'ghandha ebda propjeta` ohra fejn hija tista' tirrisjedi ghajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandha mezzi biex takkwista proprjeta' residenzjali ohra u dan stante l-eta' taghha u l-problemi f'sahhitha li ma jippermettulhiex tiehu self bankarju ghal tali skop, u stante wkoll id-dhul li hija ghandha li jikkonsisti biss f'ghajnuna socjali. Ghaldaqstant hija tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiccawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jvarja l-kera huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimata, etcetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-ligi u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimata hija tali illi lanqas tippermettilha thallas il-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mill-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi.

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandha tivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

7. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Frar 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta mhux kontestat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in meritu Flat 3, 232, Rose Buildings, Triq Wigi Rosato, Bormla. Bhala prova tat-titolu l-atturi pproducew it-testmenti ta' Giuseppe La Rosa De Cristofaro Dok M2 u M3 (fol 70 et seq) u l-*causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dr. Leanne Sammut tas-7 ta' Settembru 2013 (Dok M4 – fol 74)

Dan il-fond kien originarjament koncess minn missier ir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanju li skada li meta skada gie konvertit f'kera.

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 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Fin-nota guramentata rigwardanti t-test tal-mezzi prezentata b'nota tad-19 ta' Novembru 2021 l-intimata ddikjarat li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. Mill-provi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, zewg l-intimata Joseph Cini kellu 69 sena. Filwaqt li ma giex esebit certifikat tat-twelid tal-intimata (probabbilment bi zvista ghaliex mal-atti tat-test tal-mezzi ic-certifikat ta' zewgha gie pprezentat darbtejn) il-Bord seta jara li minn numru tal-karta tal-identita tal-intimata din twieldet ukoll fin-1951 ghalhekk fiz-zmien relevanti kellha 69 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita josserva li d-dħul tal-intimata u zewgha fil-perjodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul taghhom kien jikkonsisti f'pensjoni tas-sigurta socjali li fl-2020 kienet ta' €6.871 (fol24) u pensjoni tas-servizz (Dok C fol 27) fl-ammont ta' €445.70 fix-xahar. Skond ir-rendikont tat-taxxa Dok G fol 46 et seq id-dhul tal-konjugi fis-sena 2020 kien ta' €12,247. B'hekk id-dhul totali ma jeccedix it-*treshold* relattiv ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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 jirrizulta li l-intimata u zewgha ghandhom: kont bankarju mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimata Dok D (fol 28) li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' €3,000, kont iehor ukoll mal-BOV li huwa joint account (Dok E – fol 30) b'bilanc ta' €609 nu kont mal-HSBC Bank Malta plc (Dok F fol 34) f'isem zewg l-intimata li f'Dicembru 2000 kellu bilanc ta' €0.00. Il-Bord jinnota kif il-kont bejn il-2015 u 2019 kellu depoziti ta' circa €10,000. Izda anke kieku dan l-ammont kellu jinghadd mal-kapital prezenti xorta l-intimata ma teccedix it-tershold fuq indikat.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, huwa tal-fehma li l-intimata u zewgha għandhom mezzi limitati, u 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 12B(5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Robert Musumeci u l-Perit Maria Mc Kenna (fol 55), **li wara li aċċedew fil-fond fit-28 ta' Diċembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €120,000**.

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej :

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll ilvalur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

"24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

Imbagħad fil-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 l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[1] fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġiżlatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12 B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena 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:

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

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimata (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-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €2,400 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 u jiddikjara li l-intimata Stella Cini hija l-inkwilina tal-fond Flat 3, 232, Rose Buildings Triq Wigi Rosato Bormla ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jichad it-tielet talba;

4. Jilqa' in parte r-raba' talba u jiddikjara li l-kera tal-fond Flat 3, 232, Rose Buildings Triq Wigi Rosato Bormla għandha tiġi riveduta għal elfejn u erba mitt Ewro (€2,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna l-hlas tal-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Mejju 2022