BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

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

vs

Carmel Chetcuti ID 383356M

Kawża Numru : 25
Rikors Numru : 821/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' Cecilia Josephine Depasqaule et datat 1 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti jikru lill-intimat id-dar bin-numru tmienja (8) Triq il-Macina, Senglea bil-kera ta' mitejn u tmien Euro u tnejn u disghin centezmu (€208.92) fis-sena, li jithallas f]-1 ta' Jannar ta' kull sena, liema kirja bdiet hafna qabel 1-1 ta' Gunju 1995.

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

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

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

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

Bl-ispejjez

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 16 ta' Dicembru 2021 (fol 11) fejn gie espost:

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

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi 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' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk likkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Carmel Chetcuti detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 383356M datata 15 ta' Dicembru 2021 (fol 7) fejn gie espost:

1. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupa I-fond *de quo agitur* cioe dak bin-numru 8, Triq Il-Macina, Senglea u dan b'titolu validu ta' kera, kif jigi pruvat waqt is-smiegh ta' dan il-kaz;

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *in toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet;

3.Illi fl-ewwel lok I-esponenti dejjem agixxa skont id-dispozizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura huwa l-inkwilin idoneju ai termini ta' l-istess ligi, sahansitra huwa rikonoxxut wkoll mir-rikorrenti kif jirrizulta mil-ismijiet tal-kawza de quo, u qatt ma kiser il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk impost mil-ligi, u dejem hallas il-kera fil-hin dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzioni ta' dan il-kawza;

4.Illi bla hsara ghas-suespost ghandu wkoll jinghad, illi jekk l-esponenti ghamel x-xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirrizulta fil-mori u s-smigh tal-kawza, dan ghandu woll jittiehed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa I-valur lokatizzju tal-istess fond;

5. Illi ghandu wkoll jinghad, I-esponenti qieghed jgawdi d-drittijiet tieghu fuq il-proprjetà *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili nholog mekkanizmu ta' awment fil-kera li permezz tieghu I-kera tizdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni;

6.Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li dahal fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod specjali I -introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-ligi qed taghti rimedju effettiv ghall-infrazzjonijiet futuri li jistghu jgarrbu r-rikorrenti. Ghaldaqstant permezz ta' dawn id-dispozizzjonijiet godda, I-esponenti jista' jibga' jistrieh fug id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi minghajr pregudizzju, il-Ligi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u ghalhekk il-Ligi m'hix tassattivi 'dan il-percentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jezistux il-kriterii necessarji sabiex dan I-Onorabbli Bord imur ghal-massimu stabbilit bil-Ligi;

8. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jig muri wagt it-trattazzjoni tal-kawza, I-esponenti jissodisfa u jikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht I-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili. Ghaldaqstant, I-esponenti huwa persuna li timmerita I-protezzioni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha;

9. Illi l-propjetà hija l-uniku residenza li ghandu l-esponenti fejn huwa ilu jogghod fil-propjetà ghal zmien twil, kif ukoll li huwa m'ghandhux il-mezzi li jippermettulu biex ikollu propjetà alternattiva;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, ghal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigh tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-kera ghandu jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk ta' din l-istanzi, kontra r-rikorrenti.

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-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 in meritu f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi. Jirrizulta mhux kontestat li l-intimat jikri minghand l-atturi l-fond numru tmienja (8) Triq il-Macina, Senglea bil-kera ta' mitejn u tmien Euro u tnejn u disghin centezmu (€208.92) fis-sena, li jithallas fl-1 ta' Jannar ta' kull sena, liema kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ghal finijiet ta' prova tat-titolu in rigward din l-azzjoni l-atturi pprezentaw b'nota tat-18 ta' Frar 2022 (fol 68) id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva ta' missierhom Vincent Agostino Depasquale li minghandu wirtu l-fond in meritu. Hemm ukoll kopja tar-ricevuta tal-kera annessa mat-test tal-mezzi tal-intimat Dok G fol 64. Ghalhekk il-Bord hu soddisfatt li l-atturi huma 'sid il-kera' ghal fini ta' din l-azzjoni.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

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

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tat-12 ta' Jannar 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Chetcuti kellu 64 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tas-sigurta socjali u beneficcji ohra li fis-sena 2020 kien jammonta ghal €9,909.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat għandu kont bankarju mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings li f'Dicembru 2020 kellu bilanc ta' €277. F'dan il-kont jidher li tidhol il-beneficcju tas-sigurta socjali.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa il-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, 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) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

L-intimat esebixxa wkoll certifikat mediku mahrug miunn Dr. Jason Bonnici dwar il-kundizzjoni ta' sahha tieghu.

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 Maria Mc Kenna u l-Perit Valerio Schembri (fol 14), **li wara li aċċedew fil-fond fl-4 ta' Jannar 2022 stmawh fil-valur ta' €850,000.** 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' tminn mija u hamsin elf Ewro (€850,000).**

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.

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

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

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li lkera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

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

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".

Il-Bord jaghmel referenza ghat-talba tal-intimat biex jeskuti l-membri teknici liema talba, gie ccarat fis-seduta tat-18 ta' Frar 2022, kienet in rigward benefikati allegatament maghmula mill-intimat u ghad-digriet tal-Bord fl-istess seduta fejn it-talba giet michuda. Il-Bord jinnota li l-intimat ma ressaq ebda prova dwar allegati benefikati minnu mwettqa ghal konsiderazzjoni ta' dan il-Bord. Dan apparti l-fatt illi mir-rapport tal-periti teknici jirrizulta illi l-intimat ma tantx wettaq manutenzjoni fil-fond de quo tant li l-periti kkonkludew illi "*il-finituri tal-fond jenhtiegu programm serju ta' manutenzjoni*" u "*il-fond hu mghammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenagg liema servizzi jinsabu ghalkemm jidher illi jahdmu ghandhom ukoll il-htiega ta' manutenzjoni serja*".

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u l-kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat (ii) il-kera irrizorja 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 impellenti li jinzamm il-bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa u gusta għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgawdi l-protezzjoni fornuta lilu bil-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €17,000 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’ in parte l-ewwel talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia numru tmienja (8) Triq il-Macina, Senglea għandha tiġi riveduta u awmentata għal sbatax il-elf Ewro (€17,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b’effett mid-data ta’ din is-sentenza;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jichad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita’ tad-Djar 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