BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Mt. Blanc Limited (C 9310)

Vs

Antonia sive Antoinette Scerri
(K.I Nru 0041759M)

Kawża Numru : 5
Rikors Numru : 69/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Rair-rikors ta' Mt. Blanc Limited (C 9310) datata 24 ta' Marzu 2021 fejn gie premess:

1. Is-soċjetá rikorrenti hija s-sid tal-proprjetá *ossia* l-appartament bl-indirizz numru tmienja (8), f'blokk appartamenti jismu "Christie" ġewwa Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida.

2. Fid-disgħa (9) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989), is-soċjetá esponenti kkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Joseph Mary Filletti u martu Maria nee Buhagiar il-fond fuq imsemmi, u dan fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Mario Rosario Bonello.

3. Permezz ta' kuntratt datat tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbgħa (2004) fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Joseph Henry Sciriha, l-istess Joseph Mary Filletti u martu Maria Filletti, biegħu u ttrasferixxew flimkien u *in*

solidum bejniethom l-utile ominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika ta' wieħed għoxrin sena li bdew jiddekorru minn nhar l-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u disgħin (1990) tal-appartament fuq imsemmi, lill-intimata Antonia sive Antoinette sive Scerri.

4. Mal-għeluq tat-terminu tal-konċessjoni, s-soċjetá esponenti kienet sfurzata, bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, tikkonċedi l-konverżjoni taċ-ċens f'kera protetta effettiva mill-ħmistax (15) ta' Marzu tas-sena elfejn u ħdax (2011). Il-kera llum hija ta' €1329.72 fis-sena.

5. Illi mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe dritt tar-rikorrenti illi tikkontesta l-validitá kostituzzjonali tal-artikolu 12 u 12B fil-Kapitolu 158, hija qegħda tressaq dan ir-rikors *ai termini* tal-artikolu 12B sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, u f'każ illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, biex titlob li l-kera tiġi riveduta u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. B'dana għalhekk illi din l-azzjoni qegħda ssir mingħajr preġudzzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali illi jistgħu jittieħdu mir-rikorrenti biex tiġi kontestata l-validitá kostituzzjonali tal-artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji għal kull ksur passat, preżenti u futur, u kwalunkwe azzjoni oħra, liema drittijiet fuqhom qegħdin jinżammu fermi.

GĦALDAQSTANT, tgħid għalhekk l-intimata 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja intimati skont l-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

2. Kemm-il darba l-kerreja intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond *de quo* fi żmien perentorju, bil-kumpens kif maħsub fl-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

3. Kemm-il darba l-kerreja intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tiġi riveduta u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata, li tinsab minn issa inġunta għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzjonali illi jistgħu jittieħdu mir-rikorrenti biex tiġi kkontestata l-validitá tal-artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji għal kull ksur passat, preżenti u futur, u kwalunkwe azzjoni oħra, liema drittijiet fuqhom qegħdin jiżammu fermi.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 9 ta' April 2021 (fol 5) fejn gie eccepit:

Illi s-socjeta attrici triq qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonesta jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curaie. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollhu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall procedd according to the folliwng sub-articles.

(6) In estabilishing the amount of rent payable in accordance with sub-articile (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increse in rent shall be gradual"

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

Ra r-risposta ta' Antonia sive Antoinette Scerri (K.I Nru. 0041759M) datata 22 ta' Gunju 2021 (fol 11) fejn gie eccepit:

1.Illi prelimarjament, is-socjeta' attrici ghadha lanqas biss hallset l-ispejjez tal-Kawza Numru 693/2017 li hija istitwixxiet kontra l-esponenti quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, liema proceduri gew trasmessi quddiem dan l-Onorabbli Bord kif diversament presjedut u li gew ceduti fil-wiehed u ghxorin (21) ta' Gunju 2021. Ghalhekk is-socjeta' attrici m'ghandha l-ebda jedd tistitwixxi proceduri ulterjuri u gialdarba dan diga' sehh, is-socjeta' attrici m'ghandiex ikollha l-jedd li tipprocedi bl-imsemmija proceduri.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3.Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622 A tal-Kodici Civili), fis-sens li l-mezzi taghha ma jaqbzux il-parametri stabbiliti mill-ligi.

Salv eccezjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-appartament bin-numru 8, fil-blokka Christie, Triq l-Isqof Caruana, Msida (fol 145 et seq). Fid-9 ta' Awwissu 1989 ir-rikorrenti kkonċediet il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena lil Joseph Mary u Maria Filletti permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello (Dok A – fol 159 et seq). Permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, Joseph Mary u Maria Filletti biegħu u trasferew l-*utile dominju* temporanju għaż-żmien li fadal tal-konċessjoni enfitewtika lill-intimata liema konċessjoni bdiet tidekorri mill-14 ta' Marzu 1990 (Dok B – fol 163 et seq). Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €1,329.72 fis-sena.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-4 ta' Marzu 2021 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fil-mori tal-kawża 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). B'mod partikolari, il-Bord josserva li permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:

> *Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.*

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi intordotti bl-Att XXIV tas-sena 2021 għandhom japplikaw għall-każ odjern.

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 irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta tat-22 ta' Ġunju 2021, l-intimata wieġbet li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Illi mill-provi esebiti permezz ta' nota fit-8 ta' Ottubru 2021 (fol 46) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern, l-intimata kellha 61 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li l-intimata ma kellha l-ebda dħul fil-perjodu relevanti (fol 51 u 61). Għalhekk hija ma eċċedietx is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikont bankarju esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimata għandha kont bankarju wieħed mal-APS Bank plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €135,757.78 (Dok F - fol 62). L-intimata kellha kont bankarju ieħor mal-BNF Malta plc (Dok G - fol 63) li ngħalaq fl-1 ta' Settembru 2020 u li kien fih bilanċ ta' €2,341.65. Mir-riċerki tal-attiv u l-passiv tal-intimata (Dok H - fol 64 et seq) jirriżulta li hija komproprjetarja ma' hutha tal-fond Joseph House, Triq il-Punent, Msida u hija ghandha sehem ta' 1/8 mill-istess immobbli b'valur dan is-sehem ta' €58,234 – fol 109.

Inoltre l-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni tal-intimata a fol 42 tal-process (li giet mahlufa quddiem il-Bord fis-seduta tat-8 ta' Ottubru 2021) fejn hija kkonfermat li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u li m'ghandhiex mezzi aktar minn dawk li tistipula l-Ligi.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gewx bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata tissodisfa 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 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fil-15 ta' Settembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €225,000 (fol 133). 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' mitejn u hamsa u ghoxrin elf Ewro (€225,000).**

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-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)

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:

---

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

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

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

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

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

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 kif jirrizultaw mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) il-kera 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' €4,500 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

Illi b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimata l-Bord jaghmel referenza ghal-verbal tal-15 ta' N ovembru 2021 fejn Dr. Bugeja iddikjara illi l-ispejjez tal-kawza 693/17 thallsu u Dr. Galea filwaqt li jikkonferma tali hlas, irtira l-ewwel eccezzjoni tal-intimata. Ghaldaqstant il-Bord iqis li tali eccezzjoni hija sorvolata.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimata u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jordna li l-kera tal-fond 8, "Christie" Triq l-Isqof Caruana, l-Imsida tiġi riveduta u tawmenta **għal erbat elef u ħames mitt Ewro (€4,500) fis-sena** rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg skadenzi ossia fis-somma ta' €2,250 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.

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

Kull part għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022