BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Anna Maria De Giorgio (K.I 774555M), Mary Carmen Mercieca (K.I 560952M), Rita Spagnol (K.I 684359M), Maryann Farrugia (K.I 555456M) f'isimha proprio u bhala prokurattrici tal-assenti Charles Mangion, John Mangion (K.I 661162M), Evangelista sive Yvonne Gauci (K.I 572041M), Joseph Mary Zahra (K.I 501940M), Katerina Camilleri (K.I 326644M), Emanuel Vella (K.I 78055M), Wallace Vella (K.I 410556M) u Norbert Vella (K.I 209964M)

vs

John Farrugia u Marija Farrugia (K.I 503150M u 506352M rispettivament)

Kawża Numru : 37
Rikors Numru : 910/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Anna Maria De Giorgio et datat 18 ta' Novembru 2021 fejn gie premess:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru tnax (12) ġja għoxrin (20) fi Triq il-Ħelsien, fiż-Żejtun;

Illi bi skrittura tal-15 ta' Lulju 1984 (Dok. A), Mikelina sive Nina Mangion bħala l-uniku usufruttwarja tal-fond *de quo*, kriet tali beni lill-intimat u dan versu l-kirja annwa ta' ħamsa u erbgħin lira (Lm45) ekwivalenti għal mija u erba' euro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€104.82) u kwindi llum hu mikri versu l-kera minima stabbilita bil-liġi għal kirjiet protetti;

Illi dan il-fond ippervjena *causa mortis* mill-wirt ta' Felice u Carmela konjuġi Mangion li skond l-aħħar testment tagħhom fl-Atti tan-Nutar Robert Girard tal-24 ta' April 1949 (Dok. B) istitwew prelegat a favur ta' uliedhom xebbiet u ġuvintur tad-dritt ta' użu u użufrutt tal-fond *de quo.* Inoltre, it-testaturi ħallew bħala werrieta lil uliedhom kollha, Giuseppe, Giovanni, Anuew, Nazzareno, Benedetto, Antonio, Stella Zahra, Caterina Borg, Michelina u Maria Teresa aħwa Mangion. L-ulied xebbiet u ġuvintur illum huma lkoll mejtin u s-sehem tagħhom akkrexxa ma' dak ta' ħuthom. L-ulied miżżewwġa wkoll huma kollha mejtin u l-esponenti huma l-werrieta tagħhom kif ġej:

- Anna Maria De Giorgio u Mary Carmen Mercieca huma ulied il-mejjet Antonio Mangion u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^1/_5$) indiviż;
- Rita Spagnol, Maryann Farrugia, Charles Mangion, u John Mangion huma wlied il-mejjet Benedetto Mangion u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^1/_5$) indiviż;
- Evangelista sive Yvonne Gauci, Joseph Mary Zahra u Katerina Camilleri huma wlied il-mejta Stella Zahra u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^1/_5$) indiviż;
- Emanuel Vella, Wallace Vella u Norbert Vella huma wlied il-mejta Maria Vella u jipposjedu bejniethom sehem ta' kwint ($^1/_5$) indiviż;

Ir-rimanenti sehem ta' kwint ($^1/_5$) indiviż jappartjeni lill-familja tal-intimata li tiġi bint il-mejta Caterina Borg;

Illi in vista tal-emendi fil-liġi tal-kera introdotti bl-Att XXIV tal-2021 hemm lok għal reviżjoni tal-kirja;

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord jogħġbu:

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

2. Kemm-il darba l-kerrejja ossia l-intimati odjerni jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera għall-fond numru 12 fi Triq il-Ħelsien fiż-Żejtun jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha

qed jiġi preżentat l-odjern rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

3. Kemm-il darba l-kerrej ossia l-intimata odjerna ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jippermetti lill-istess kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond 12 fi Triq il-Ħelsien fiż-Żejtun jiġi vakat fil-waqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-istess fond;

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

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Marija Speranza Farrugia K.I. Nru 506352M datata 19 ta' Jannar 2022 (fol 10) fejn ġie espost:

1.Illi in linea prelimari, il-konvenuta tirrileva li zewgha John sive Vanni sive Ivan, gie defunt fil-15 ta' Settembru tas-sena 2017, ma kellux ikun fil-kawza bhala konvenut, ghal liema fatt ser jigi pprezentat l-Att tal-mewt (certifikat) fil-gimghat li gejjin;

2. Illi minn analizi tal-ligi vigenti, l-konvenuta altru milli tikkwalifika ghat-test tal-mezzi u diga' hadet nota tad-dokumentazzjoni li dan l-Onorabbli Bord ordnalha tipprezenta sa hmistax -il jum mid-data tal-ewwel dehra.

3. Illi l-konvenuta tirrileva li barra milli ghandha titolu validu ta' kera, liema fatt ma hux jigi michud mill-atturi, hija tirrileva li hija ukoll ko-propjetarja tal-fond mertu tal-kawza u dan kif ser jigi muri waqt il-prezentazzjoni tax-xhieda taghha, liema fatt qieghed jigi rilevat lil dan l-Onorabbli Bord sabiex il-Bord ikun konxju tal-fatt meta jigi sabiex jiddetermina l-ammont ta' kirja li l-konvenuta ghandha thallas lis-sidien u dan peress li mill-ammont ta' kera dovuta lis-sidien, ghandu jitnaqqas il-porzjon li bhala konvenuta hija ko-propjetarja tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Ra li l-Awtorita tad-Djar ghalkemm notifikata b'dawn il-proceduri (fol 9 tergo) u anke ppartecipat fis-seduti, ma pprezentat ebda risposta.

Ra n-nota ta' cessjoni tal-atturi fil-konfront tal-intimat John Farrugia (fol 16) stante li dan gie nieqes u d-Digriet tal-Bord waqt l-udjenza tat-18 ta' Frar 2022 fejn iddikjara li qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba fil-konfront tal-istess John Farrugia u ordna li l-kawza titkompla biss fil-konfront tal-intimata Maria Farrugia.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond numru 12 ġja 20 Triq il-Ħelsien, Żejtun f'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas jordna l-izgumbrament. F'dan il-kaz hemm qbil bejn il-kontendenti illi filwaqt li r-rikorrenti huma sidien tal-fond in meritu in kwantu ghal sehem ta' 4/5 indiviz bejniethom, l-intimata hija wkoll ko-proprejatrja tal-fond f'sehem ta' 1/5 indiviz. Jirrizulta wkoll li l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimata Farrugia wara li bi skrittura tal-15 ta' Lulju 1984 (Dok A – fol 3) kien gie lokat lill-zewgha John Farrugia (illum mejjet) mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta Mikelina Mangion. Illum il-kera pagabbli hija l0-kera minima stabilita bil-ligi ghal kirjiet protetti.

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-11 ta' April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimata Marija Speranza Farrugia kellha 68 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirrizulta li d-dħul taghha fil-perijodu relevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tal-Awstraja fl-ammont ta' €120 fix-xahar u pensjoni tar-romol fl-ammont ta' €683 fix-xahar ossia total ta' €803 fix-xahar jew €9636 fis-sena (vide affidavit Dok A - fol 37).

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-intimata ghandha kont mal-Bank of Valletta plc tat-tip savings b'bilanc ta' €176. Hija ghandha wkoll sehem ta' 1/5 indiviz fil-fond in meritu. Hemm ukoll numru ta' cedoli ta' depozitu kif indikat f'Dok C.

In rigward il-proprjeta immobbli tal-intimata l-Bord jinnota li ghal fini ta' kalkolu tal-kapital tal-intimata in rigward it-test tal-mezzi ir-regolament 7 tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi) jippreskrivi illi:

> ***7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:***
>
> ***(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà.***

B'hekk il-proprjeta sudetta m'ghandiex tigi komputata fil-kalkolu tal-kapital.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimata (fol 37) fejn spjegat illi hija ilha tghix fil-fond in meritu ghal circa 36 sena. Matul iz-zmien hi u zewgha (illum mejjet) dejjem ghamlu manutenzjoni tal-fond. Apparti s-sehem fuq imsemmi mill-fond in meritu, hija m'ghandiex proprjeta immobbli ohr. Hija tghix bil-pensjoni.

Il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti, liema provi ma gew 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 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 Robert Musumeci u Diane Marie Psaila (fol 18), **fejn wara li aċċedew fil-fond fit-28 ta' Frar 2022 stmawh fil-valur ta' €395,000**. Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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' tmett mija hamsa u disghin elf Ewro (€395,000).**

Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Izda billi 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".

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 jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi u mill-provi inkluz ukoll il-fatt illi hija ghandha sehem mill-fond in meritu u kwindi irid jitnaqqas tali sehem mill-kera pagabbli (ii) l-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' €7,900 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-risposta tal-intimata billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' in parte t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara li l-kera tal-fond in meritu 12 ġja 20 Triq il-Ħelsien, Żejtun għandha tiġi riveduta u awmentata għal sebat elef u disa mitt Ewro (€7,900) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza b'dan illi mill-kera dovuta għandu jitnaqqas sehem l-intimata stante li hija wieħed mis-sidien tal-fond imsemmi u jordna lill-istess intimata thallas lir-rikorrenti s-sehem dovut lir-rikorrenti mill-kera kif hawn awmentata; filwaqt li jiċħad il-parti tat-talba fejn

qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi;

3. Jiċħad ir-raba’ talba;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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

30 ta’ Settembru 2022