BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(FIN. SERV.) LL.D.

Seduta tal-llum 30 ta' Settembru 2022

Antonie Xuereb (K.I 207937M)

vs

Angela Spiteri (K.I 653942M) u ghal kull interess li jista' jkollu zewgha Anthony Spiteri (K.I 99543M)

Kawża Numru : 19
Rikors Numru : 641/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' Antoine Xuereb datat 14 ta' Settembru 2021 fej gie premess:

1. Illi huwa sid il-fond 41, Triq il-Kbira, Gharghur illi jinsab mikri lill-intimata ghar-residenza taghha versu I-kera annwali ta' €204.40 pagabli bil-quddiem 'Jannar ta' kull sena;

2. Illi I-lokazzjoni fuq imsemmija ilha fis-sehh sa minn qabel I-1995;

3. Illi l-kera pagabbli hija ingusta in kwantu hija mizera u ferm aktar baxxa minn kera ta' djar simili mikrija fis-suq liberu, u dan minkejja l-awmenti tal-kera kull tlett snin skond I-gholi tal-hajja ai termini tal-Att X tal-2009;

4. Illi minhabba f'hekk l-esponent talab lill-intimata zjieda fil-kera izda kull sejha tieghu giet injorata (Dokumenti 'AX 1' sa 'AX 3' hawn annessi);

5. Illi ai termini tal-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati (Att XXIV tal-2021) u tal-Kap 69, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta ta' din id-dar residenzjali;

6. Illi meta, bhal fil-kaz in ezami, sid il-kera jitlob zieda fil-kera, il-Bord ghandu a tenur tal-artikolu 4A (3) [c] tal-Kap 69, iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, liema test ghandu jkun ibbazat fuq it-test stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) mahruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kap 16 (u/jew ta' kwalsiasi regolamenti illi jistghu jissostitwuhom). Ghalhekk dan it-test ghandu jiehu kont tad-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fug il-kapital taghha fil-31 ta' Dicembru 2020, kif ukoll dawk ta' zewgha l-intimat Anthony Spiteri, u dan a tenur tal-artikolu 9 ta' S.L. 16.11;

7. Illi ai termini tal-artikolu 4A (4) tal-Kap 69 jekk l-inkwilina ma tissodisfax dan it-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun ikkonsidra l-provi u sottomissionijiet fir-rigward, jikkoncedi lill-inkwilina sentejn sabiex tivvaka l-proprjeta, u okkorrendo jordnaha thallas lill-esponent l-kumpens dovut lilu ghal tali perjodu;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex :

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Angela Spiteri (K.). 653942M) tikkwalfika bhala 'inkwilina' tal-fond 41, Triq il-Kbira, Gharghur, ossia bhala 'persuna li tkun giet rikonoxxuta bhala l-kerrej skont xi ligi validament fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021' kif definita u ai termini tal-artikolu 2 tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u li b'hekk hija intitolata tkompli tokkupa l-istess fond a tenur tal-istess Kap 69;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi fuq l-intimata kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it- Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) mahruga a tenur tal-artikolu 1622A tal-Kap 16 (u kwalsiasi regolamenti illi jistghu jissostitwuhom), u liema test ghalhekk ghandu jiehu kont tad-dhul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital taghhom fil-31 ta' Dicembru 2020, jew kif mod iehor stabbilit ai termini tal-istess ligi / regolamenti;

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera ghandha tigi riveduta, ossia awmentata ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-imsemmija proprjeta fl-1 ta' Jannar 2021, li jistabbilixxi din il-kera okkorrendo permezz ta' periti nominandi, u, jekk jidhirlu opportun, li jistabbilixxi kondizzjonijiet lokatizji godda;

4. Jordna lill-intimata sabiex thallas l-kera kif riveduta, u jekk ikun il-kaz, li tosserva kwalsiasi kondizzjonijiet godda li l-Bord joghgbu jistabbilixxi;

5. Jordna, f'kaz illi l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata, u ta' kull min jista' jkun qieghed jabita hemm maghha, mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju li jigi minnu stabbilit, u li fi kwalunkwe kaz m'ghandux jeccedi sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni, u b'riserva u minghajr pregjudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ora spettanti lill-esponent skond il-ligi.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 22 ta' Ottubru 2021 (fol 7) fejn ġie 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 jikkonstatata 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 jissodisfaw 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 qedtissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbnenfikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu qieghdin jabitawfil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-risposta ta' Angela Spiteri, detentrici tal-karta tal-identita' numru 653942M u Anthony Spiteri detentur tal-karta tal-identita' numru 99543M datata 4 ta' Novembru 2021 (fol 14) fejn ġie espost:

1. Illi in linea preliminari, ir-rikorrenti ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq il-fond mertu ghal dawn il-proceduri u cioe' l-fond bin-numru 41, sitwat fi Triq il-Kbira gewwa Hal Gharghur;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-fond in kwistjoni ilu mikri ghand il-familja tal-esponenti ghal iktar minn 100 sena, dan state li l-esponenti Angela Spiteri dejjem ghexet gewwa din ir-residenza u qabel kienu ighixu l-genituri taghha, jinghad li l-esponenti Angela Spiteri, illum ghandha 79 sena;

3. Illi di piu' s-Sur Anthony Spiteri ilhu jirrisjedi gewwa dan l-imsemmi fond mis-sena 1967 u cioe' minn meta huwa zzewweg lil Angela Spiteri;

4. Illi wara li l-genituri tal-esponenti Angela Spiteri marru ghall-hajja ahjar, l-esponenti Angela Spiteri baqghet tikri l-fond in kwistjoni;

5. Illi l-esponenti qieghda thallas l-ammont ta' €204.40 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem;

6. Illi irid jigi dikjarat li l-esponenti qatt ma kienet moruza fil-kera u dejjem hallset l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti;

7. Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li r-rikorrenti dejjem accettaw il-hlas tal-kera.

8. Illi in finis u bla pregudizzju ghas-suespost il-kundizzjonijiet tal-kera huma gusti u jimmeritaw li jigu kkonfermati.

9. Salv risposta u eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Mejju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċeda 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, Triq il-Kbira, Għargħur. Il-fond inkera lill-intimata qabel l-1995 u l-kera annwa llum-il-ġuranata hija ta' €204.40.

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

Illi mill-provi prodotti ppreżentati permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tat-23 ta' Novembru 2021 u ohra tat-30 ta' Marzu 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 77 sena (fol 23 u 26). L-intimata hija reġistrata mal-Kummissjoni Għal Persuni b'Diżabilita' (fol 24). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss f'pensjonijiet li ma jeċċedux il-figura msemmija. Fis-sena 2020 id-dħul tagħhom kien €13,850.50 (fol 29).

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti (fol 27) dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimati għandhom kont bankarju wieħed mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €1,035.88. L-intimati ddikjaraw li m'għandhom l-ebda immobbli, bonds, stocks, investimenti jew insurance policies.

Għaldaqstant, 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-intimati 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 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 Kylie Anne Borg Marks u l-Perit David Pace, li wara li aċċedew fil-fond fit-30 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €250,000 (fol 24). 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' €250,000.**

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

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

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:

"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 jemergu mill-analizi tat-test tal-mezzi (ii) l-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' €5,000 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-intimati u tal-Awtroita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Angela Spiteri (K.I. 653942M) tikkwalifika bħala inkwilina tal-fond 41, Triq il-Kbira, Għargħur a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jilqa' it-tieni talba;

3. Jilqa' in parte it-tielet u r-raba talbiet tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna illi l-kera tal-fond 41, Triq il-Kbira, Għargħur għandha tiġi riveduta u awmentata għal ħamest elef Ewro (€5,000) 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' €2,500 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 il-ħames talba;

5. 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.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2022