BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Joseph Oswald Borg (KI 129164M)

a nom ta' ommu Paola Borg (KI 793435M)

vs

Doris Bartolo (KI 166744M)

Rikors Numru: 737/2022JM

Illum 5 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Joseph Oswald Borg, ippreżentat fit-12 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

1. Ommu Paola Borg, KI 793435M, hija sidt il-fond bin-numru 107, Triq Ta' Brija, Siġġiewi. Dan il-fond wirtitu mingħand iz-ziju tagħha Nicola Vella KI 578610M flimkien ma' żewġha Joseph Borg KI 838936M (deċedut) skont estratt tat-testment datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu tas-sena elfejn (2000) redatt min-Nutar Philip Said immarkat **Dok. A**.
2. Illi ommu hija armla kif konfermat miċ-ċertifikat tal-mewt tal-konjuġi tagħha, li ġie nieqes fl-erbgħa (4) ta' Settembru tas-sena elfejn u ħdax (2011) kif immarkat f'**Dok. B**. Illi ommu hi l-eredi universali ta' missieru skont it-testment datat għaxra (10) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgħa (2007) redatt mill-istess Nutar Philip Said immarkat **Dok. Ċ**.
3. Dan il-fond kien numerat diversament bħala numru erbgħa u sittin (64) fil-kuntratt oriġinali li nbidel għal numru mija u sebgħa (107) kif inhu magħruf odjernament, hekk kif inhu muri fl-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern, avviż numru seba' mija u wieħed u tletin (731) datat tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħamsa (2005) f'paġna sebat elef, mitejn u sitta u sebgħin (7276) fl-ewwel linja anness bħala **Dok. D**.
4. Ir-rikorrenti għandu prokura ġenerali datata it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) redata min-Nutar Jessica Said sabiex jiġġestixxi l-proprjetà mobbli u immobbli ta' ommu, fost obbligi oħra kif muri fil-kopja tal-prokura annessa bħala **Dok. E**.

5. L-inkwilina Doris Bartolo, li hi armla ta' Francis Bartolo, ilha tokkupa l-fond sa mid-29 ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tnejn u sebgħin (29.08.1972), taħt titolu ta' kera skont il-kopja tal-kuntratt anness bħala **Dok. F**.
6. Il-kera hi stabbilita u miżmuma taħt id-dispożizzjonijiet ta' Kap. 69, senjatament Art. 3, flimkien mal-emendi stabbiliti permezz ta' Att X tal-2009 kif ukoll Art. 1531Ċ ta' Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi l-kirja mħallsa mis-Sa. Bartolo tammonta għal €110.57 kull sitt xhur u titħallas fi Frar u f'Awwissu ta' kull sena, u li l-aħħar li tħallset kienet fis-sitta u għoxrin (26) ta' Frar ta' din is-sena (2022), skont **Dok. Ġ.**
7. Illi considerando li prattikament il-kera kull xahar hi addirittura inqas minn €20, hu fatt stabbilit li kera tali ma tirriflettix dik li l-fond jista' jġib fis-suq miftuħ u li dan jammonta għal telf konsiderevoli għal sidt il-fond.
8. L-esponenti m'għandu l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.
9. L-esponenti mhuwiex interessat li l-fond ikun żgumbrat, iżda biss li tiġi regolata l-kera b'mod li tirrifletti s-suq miftuħ.
10. Għalhekk l-esponenti qiegħed jipprevalixxi ruħu mid-dritt mogħti lilu skont Art. 4A(2) ta' Kap. 69 sabiex iressaq rikors skont it-termini stipulati fil-liġi.

Għaldaqstant, ir-rikorrent jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. Isir id-debitu test tal-mezzi fir-rigward tal-intimata skont Art. 4A(3)(ċ) ta' Kap. 69;
ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, inklużi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera, u jiddikjara li l-kera għandha tiġi riveduta għal 2 fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata, li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata Doris Bartolo preżentata fil-21 ta' Dicembru 2022 li permezz tagħha eċipiet li:

1. Illi hija l-inkwilina tal-fond numru mija u sebgha (107), Triq ta' Brija, Siggiewi, taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilha skont il-ligi.
2. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawza taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut biz-zidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].

[2] Fol. 27-28

3. Illi hija dejjem hallset il-kera dovuta u dejjem wettqet l-obbligi taghha skont il-ligi.
4. Illi l-eccipjenti ilha ghexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja taghha taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment.
5. Bhala hsara ghas-suespost, l-eccipjenti tirrileva li z-zieda ta' 2% ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-zieda fil-kera 'ma jeccedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.
6. Bla pregudizzjoni ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u dan stante illi hija armla u pensjonanta u ma ghandha l-ebda proprjeta` ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi. Ghaldaqstant l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni socjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghha.
7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjenti tishaq li hija m'ghandiex tigi allokata b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li hija dejjem adderixxiet ruhha mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma kisret kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-rikorrenti minn issa ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

---

[3] Fol. 23

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

I. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jirriżulta li r-rikorrenti Joseph Oswald Borg ghan-nom ta' ommu Paola Borg huwa l-proprjetarju tal-fond bin-numru fond bin-numru 107, Triq Ta' Brija, Siġġiewi.

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 ppreżentat l-intimata ghandha 79 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul taghha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 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.

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-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 Perit Alistair Avallone li wara li aċċedew fil-fond u stmawh fil-valur ta' erba' mitt elf Ewro (€400,000). Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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' erba' mitt elf Ewro (€400,000).

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 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)

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 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."

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 (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' €8,000 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. KONKLUŻJONI.

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. Jilqa it-tieni u jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 107 Triq ta' Brija Siggiewi għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmin t'elef Ewro (€8,000) fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u

dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera ghandha tkun pagabbli f'zewg (2) skadenzi ossia fis-somma ta' erba' t'elef (€4000) kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta.

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

Kull parti għandha tbagħti l-ispejjeż tagħha.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur