BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 273/2021

Irene Schembri Muscat (KI 0265571M)

vs

Mary Cilia (KI 0846246M)
U
Awtorita tad-Djar

Illum, 8 ta' Novembru 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors[1] ta' Irene Schembri Muscat (K.I. 0265571M) datat 5 ta' Lulju 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

"1. Illi r-rikorrenti Irene Schembri Muscat hija l-uniku proprjetarju tal-fond bin-numu mitejn u sitta (206) fi Triq Manwel Dimech gja Prince of Wales, Sliema, li

[1] A folio 1- 4 tal-process

hija akkwistat mill-eredita tal-mejta Carmela Balacchino.

2. Illi Filippo Buhagiar akkwista din il-proprjeta’ matul iz-zwieg tieghu b’kuntratt ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tat-12 ta’ Dicembru, 1927, kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok A’.

3. Illi c-cens gravanti l-istess fond gie mivdi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tad-9 ta’ Jannar, 1981 u permezz ta’ kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok B’.

4. Illi Filippo Buhagiar miet nhar l-24 ta’ Jannar 1965 u permezz ta’ testament unica charta fl-atti tan-nutar Nicola Said tad-9 ta’ Novembru 1958 huwa stitwixxa lil martu eredi usufruttwarja u l-fond in kwistjoni halli b’titolu ta’ prelegat lil Carmela Baldacchino, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok C1-C2’.

5. Illi Paola Buhagiar mietet nhar l-1 ta’ Marzu 1974 u permezz ta’ testment unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tad-9 ta’ Novembru 1958, dak addizzjonali fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-29 ta’ April, 1965, u tal-28 ta’ Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini, hija halliet b’titolu ta’ prelegat a favur bintha Carmela Baldacchino l-fond de quo, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok D1-D3.

6. Illi Carmela Baldacchino mietet nhar l-1 ta’ Marzu, 2003 u permezz ta’ testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-26 ta’ Gunju 1996 hija halliet b’titolu ta’ prelegat lil bintha Monica l-uzufrutt, l-uzu u t-tgawdija tal-fond in kwistjoni u halliet b’ titolu ta’ legat in piena u assoluta proprjeta’ lir-rikorrenti Irene Muscat (it-tifla ta’ Monica Muscat) il-fond de quo, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok E1-E2’.

7. Illi Monica Muscat mietet fit-3 ta’ Awwisu 2017, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok F’.

8. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-30 ta’ Novembru 1965 Paola Buhagiar u Carmela Baldacchino ikkoncedew b’titolu ta’ sub-emfitewsi temporanju ghall-perjodu ta’ sbatax-il sena mill-1 ta’ Dicembru, 1965 lil Louis Cilia u cioe’ r-ragel ta’ l-intimata Mary Cilia bis-sub-cens annwu u temporanju ta’ Lm30 fis-sena dan il-fond u cioe’ bin-numu mitejn u sitta (206) fi Triq Manwel Dimech gja Prince of Wales, Sliema, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok G’.

9. Illi din il-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-1 ta’ Dicembru, 1982 u peress li l-intimata u zewgha kienu cittadini Malti u residenti fil-fond fuq imsemmi, proprjeta’ tar-rikorrenti, a tenur ta’ l-artikolu 12(2)(b)(i)

tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta, ic-cens temporanju gie kkonvertit f’kera.

10. Illi ai termini tal-Att XXIII tal-1979 l-intimati konjugi Cilia pretendew li huma jistghu jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom billi jhallsu kera doppja.

11. Illi ghalhekk l-intimata Mary Cilia flimkien ma’ zewgha bdew igawdu kirja srufzata fuq is-sid u l-antenati taghha minghajr ma nzamm proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin.

12. Illi l-kera tal-fond imsemmi zdiedet ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u rega zdied ai termini tal-Att X tal-2009 u kull tlett snin sussegwenti skond ir-rata ta’ inflazzjoni u kellu jerga jizdied ai termini tal-Att XXVII tal-2018.

13. Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t’abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-atturi li jfittxu dikjarazzjoni li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

14. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test Tal-Mezzi) mahruga taht l-

artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin.

15. Illi jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwin zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kien tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m' ghandux:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Mary Cilia hija l-inkwilina tal-fond bin-numu mitejn u sitta (206) fi Triq Manwel Dimech gia Prince of Wales, Sliema li kien originarjament moghti taht titolu ta' enfitewsi temporanju ghal-perjodu ta' 17-il sena mil-1 ta' Dicembru, 1965 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom,

liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Cilia.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond bin-numu mitejn u sitta (206) fi Triq Manwel Dimech gja Prince of Wales, Sliema u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Cilia ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata jigi permess zmien ta’ hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond natural l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet pagabbli skond l-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta’ Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m’ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali meta l-istess kera ghandha toghla fuq tlett snin ta’ qabel.

4. Tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur[2].

[2] A folio 5 sa 42 tal-process

Ra r-risposta[3] ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza fejn qalet hekk:

> "Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.
>
> Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Carmela Baldacchino.
>
> 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 tissoddisfa 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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

[3] A folio 45 tal-process

Illi jigi 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 bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra illi l-intimata preżentat risposta[4] fejn qalet hekk:

"1. Illi bla preġudizzju, jinghad li żgur u mhux forsi, l-konvenuta tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-konvenuta huwa ferm anqas minn dak maħsub fdan l-istess test u għalhekk ir-raba' talba tal-attrici għandha tiġi michuda;

2. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-intimata huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m' għandux jkun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-konvenut;

3. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimata fil-fond in

[4] A folio 55 tal-process

kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-konvenuta;

4. Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan l-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m' għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

5. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kifukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fis-seduta tas-26 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimata fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Roderick Spiteri u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.[5]

Ra l-affidavit tal-intimata Mary Cilia fejn iddikjarat li ma ghandhiex proprjeta' immobbli[6] kif ukoll li ipprezentat t-test tal-mezzi kif ordnalha il-Bord.[7] Illi milli jirrizulta lill-Bord l-intimata hija persuna anzjana u li ghandha dhul mill-pensjoni tas-sigurta' socjali ta' €xxx fis-sena jew madwar €xxx fix-xahar. Hija ghandha flus impoggija f'bank lokali li

[5] A folio 52 tal-process.
[6] A folio 75 tal-process
[7] A folio 75 sa 77 tal-process.

joxxillaw ghal madwar €xxx matul il-perjodu suggett ghal verifika kif ukoll xxx Bonds tal-Gvern ta' Malta (62+).

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[8] fejn ikkonstataw li l-fond numru 206 fi Triq Manwel Dimech, Sliema huwa fil-fatt *townhouse* fuq zewg sulari u ghandu gnien. Jinsab fil-periferija tal-*urban conservation area* u ghandu potenzjal ta' zvilupp. Fil-fatt il-fond jista' ukoll jigi estiz. Il-valur prezenti tal-proprjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000).

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent hija proprjetarji tal-fond 206, Triq Manuel Dimech, gja Prince of Wales, Sliema li hija *townhouse* fuq zewg sulari bi gnien li skond stimi tal-periti teknici tiswa erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000). Dan il-fond gie tramite wirt minghand il-mejta Carmela Baldacchino. Filippo Buhagiar akkwista din il-proprjeta' matul iz-zwieg b'kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg fit-12 ta' Dicembru 1927. Ic-cens gravanti l-istess fond gie mifdi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tad-9 ta' Jannar 1981.

Filippo Buhagiar miet nhar l-24 ta' Jannar 1965 u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tad-9 ta' Novembru 1958 huwa

[8] A folio 57 sa 70 tal-process.

istitwixxa lil martu eredi uzufruttwarja u l-fond in kwistjoni thalla b'titolu ta' prelegat lil Carmela Baldacchino.

Paola Buhagiar, mart Filippo Buhagiar, mietet fl-1 ta' Marzu 1974 u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar Nicola Said tad-9 ta' Novembru 1958, dak addizzjonali fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-29 ta' April 1965 u tal-28 ta' Settembru 1972 fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrino hija halliet b'titolu ta' prelegat a favur bintha Carmela Baldacchino l-fond de quo.

Carmela Baldacchino mietet nhar l-1 ta' Marzu 2003 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tas-26 ta' Gunju 1996 hija halliet b'titolu ta' legat lil bintha Monica l-uzufrutt, l-uzu u t-tgawdija tal-fond in kwistjoni u halliet b'titolu ta' legat in piena u assoluta proprjeta' lir-rikorrenti Irene Muscat, li tigi t-tifla ta' Monica Muscat, il-fond de quo.

Monica Muscat mietet fit-3 ta' Awwissu 2017. Dan il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar tat-30 ta' Novembru 1965, Paola Buhagiar u Carmela Baldachino ikkoncedew b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanju ta' sbatax-il sena mill-1 ta' Dicembru 1965 lil Louis Cilia u cioe' ir-ragel tal-intimata Mary Cilia bis-subcens annwu u temporanju ta' Lm30 fis-sena.

Din il-koncessjoni skadiet fl-1 ta' Dicembru 1982 u in vista tac-cittadinanza Maltija tal-konjugi Cilia din giet konvertita f'kera skond il-ligijiet vigenti dak iz-zmien.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu dokumenti li jippruvaw il-provenjenza tieghu ghand ir-rikorrenti per via di successione mill-eredita' ta' Filippo Buhagiar li miet nhar l-24 ta' Jannar 1965 u li l-wirt tieghu ghadda ghand martu u sa fl-ahhar ghand ir-rikorrenti kif spjegat aktar 'l fuq. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata fejn tammetti li prezentement tirrisjedi f'dan il-fond u li ma ghandha l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre' hija pproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalha dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrent irid jipprova li il-fond in kwistjoni hu tieghu; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li l-intimata ma kkontestathom bl-ebda mod.

L-istess jinghad ghall-inkwilina. Hija taccetta li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimata Cilia ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata Cilia, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimata Cilia li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija it-*townhouse* fuq zewg sulari bil-gmien fin-numru 206 Triq Manwel Dimech gja Prince of Wales, Sliema gie stabbilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' erba' mija u tletin elf Ewro (€430,000). Il-fond jinsab fil-periferija tal-*Urban Conservation Zone*. Dan ifisser li ghandu potenzjal ta' zvilupp. Dan qed jinghad bhala fatt u l-potenzjal tieghu mhux ser jigi ikkunsidrat

ghai fini ta' komputazzjoni ta' kera. Il-Bord jidhirlu li ghandu biss jistrieh fuq ic-cifra *attwali* li lahqu l-esperti teknici imqabbda minnu.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delinejati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

> '*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[9]

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma wrietx u ma ppruvatx li l-kirja minnha misthoqqa qed taghmlilha differenza sostanzjali ghall-ghixien taghha ta' kuljum.

Minn naha l-ohra l-intimata Cilia jidher li ghandha potenzjal finanzjarju limitat hafna. Dan ukoll ma gie bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ma ghandux jgholli il-kera fis-sena 2021 u ghandu jgholli il-kera b'1.5% ghal sitt elef erba' mija u hamsin Ewro (€6,450) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza l' quddiem.

[9] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

Decide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta billi jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata Mary Cilia hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba għax saret fil-mori tal-proceduri;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera għal 1.5% tal-valur tal-fond għal sitt elef erba' mija u ħamsin Ewro (€6,450) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza l'quddiem;
4. Jiċħad ir-raba' talba kif dedotta.

Kull parti tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proceduri.

(ft) Maġistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur