BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 99/20MV

Gaetano Attard (K.I. 425657M)

(1, Amaryllis, Raffael Caruana Street, Kirkop)

Vs

Dolores Muscat (K.I. 261045M)

(55, Triq San Frangisk, Hamrun)

Awtorita' tad-Djar (bhala intervenut fil-kawza).

(22, Triq Pietro Florianai, il-Furjana)

Illum 15 ta' Novembru 2022

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Gaetano Attard (K.I. 425657M) datat 25 ta' Gunju 2020 fejn ippremetta s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 55,Triq San Frangisk, Hamrun, li huwa wiret minghand Antonia Attard b' testment tat-3 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza flimkien mas-sitt hutu u skond kuntratt ta' divizjoni tal-15 ta' Mejju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor John

Bisazza,hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", il-fond in kwistjoni gie assenjat lilu.

2. llli l-imsemmija Antonia Attard mietet fit-12 ta' Novembru 1992 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala"Dokument B".

3. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

4. llli l-imsemmija Antonia Attard b' kuntratt tat-23 ta' Dicembru 1972 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello kienet ikkoncediet b' titolu ta' enfitewsi temporanja b' effett mill-1 ta' Jannar 1972 lil Alfred Muscat il-fond imsemmi, versu cens annwu u temporanju ta' Lm36.00c fis-sena, pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem, liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D".

5. llli din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Dicembru 1989.

6. Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimata Dolores Muscat u/jew l-antekawza minnha kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIlI tal-1979 biex jibqghu jabitaw fil-fond taht titolu ta' kera, b' zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.

7. Illi fl-1 ta' Jannar 1990 il-kera tal-fond in kwistjoni sar Lm72.00c ekwivalenti ghal €167.71c, u baqa hekk sal-1 ta' Jannar 2005 fejn il-kera kellha terga' toghla skond l-oghli tal-hajja.

8. Illi a tenur tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 saret €185.00c fis-sena, regghet oghliet fl-2013 ghal €195.00c u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2016 ghal €200.00c fis-sena, u regghet oghliet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal €209.00c fis-sena.

9. lli l-intimata Muscat qed thallas il-kera irizorja ta' €209.00c fis-sena ghall-fond in kwistjoni u dan b' mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill intimata Muscat u l-meijet zewgha li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta.

10. Illi r-rikorrenti jew l-antekawza minnu fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwizizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b' titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx

dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirrizulta matul it-trattazzjoni tal-kawza, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

11. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-ante kawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex tipprotegi l-proprjetà taghha mir-rekwizizzjoni u mill-'fair rent' kien billi tikkoncedih b' titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlet.

12. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellha l'ebda ghazla ohra biex tgawdi hwejjigha u tipprotegi l-istess kif fuq inghad, salv li tbiegh l-istess fond, haga li hija ma riditx taghmel.

13. Illi I r-rikorrenti gie imcaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b' mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti,l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iż-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €167.71c liema kera bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta lezivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jzommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jircievu kera gusta fis-suq.

14. lllì l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjeta' tieghu minkejja li huwa jew l-antekawza minnu hadet hsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jircievu I-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjoni bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Muscat.

15. IIli fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrent b' rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civil (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap.158 tal-Ligiiet ta' Malta in konfront tieghu fejn taw lill-intimata Dolores Muscat d-drit li tibqa' tghix fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledi d-dritijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tieghu.

16. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap.158 tal-Ligiiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b' dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede

Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

17. Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu t-test tal-mezzi tal-inkwilina Muscat skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Muscat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Muscat fil-31 ta' Dicembru 2019.

18. llli jekk l-inkwilina intimata Muscat ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f' dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'Malta ossia €209.00cx2=€418.00c fis-sena.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi Dolores Muscat hija l-inkwilina tal-fond 55, Triq San Frangisk, Hamrun, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kien originarjament koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal-perjodu ta' 17-il sena bic-cens annwu u temporanju ta' Lm40 skond koncessjoni enfitewtika temporanja tas-6 ta' Frar 1973 fl-atti tan-Nutar Mario Bonello.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Dolores Muscat li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga that 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-inkwilin intimata Muscat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Muscat fil-31 ta' Dicembru 2019.

3. Jiddikjara u jiddeciedilli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 55, Triq San Frangisk, Hamrun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Muscat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet 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 dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. Jordna, f'kaz illi l-intimata Muscat ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Muscat mill-fond 55, Triq San Frangisk, Hamrun 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 u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.[1]

Ra r-risposta tal-intimata Dolores Muscat (K.I. 261045M) fejn wiegbet hekk:

1. Hija taqbel mal-ewwel talba ghax tassew hija inkwilina fil-fond numru 55, Triq San Frsangisk, Hamrun;

2. Hija taqbel ukoll illi jsiru l-proceduri kollha li jrid l-artikolu 12B tal-Kap 158;

3. Hija ma ghandhiex post iehor fejn toqghod u ghaldaqstant f' kaz illi jirrizulta li l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tal-mezzi jkun jinkombi fuq l-Awtorita' Tad-Djar li ssibilha post iehor fejn toqghod b' kera li tiflah ghaliha[2].

Ra l-atti.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors promutur.

[1] Folio 1 tal-process.
[2] Folio 30.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra li fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2020 il-Bord ordna t-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 Danica Mifsud u Elena Borg Costanzi sabiex jivvalutaw il-fond.[3]

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 39 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond de quo fl-24 ta' Frar 2021. Il-periti ddikjaraw li l-fond jikkonsisti fi propjeta' residenzjali u l-faccata hija wahda semplici b'access ghall-fond in kwistjoni sottoposta ghall-propjeta' ta' terzi. Iz-zona fejn jinsab il-fond hija meqjusa bhala building area b'potenzjal ghal zvilupp ta' tlett sulari skond ic-Central Local Plan. Il-fond gie ivvalutat ghal hamsa u disghin elf Ewro (Ewro 95,000).

L-Awtorita' tad-Djar ipprezentat nota spjegattiva dwar kif tinhadem l-ghajnuna moghtija mill-Awtorita skond l-iskema taht l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta[4].

L-intimata, permezz ta' nota iddikjarat li, ladarba mhux qed jigi ikkontestat li hija tikkwalifika ghall-protezzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 u li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi

[3] Folio 19 et seq. tal-process.
[4] Folio 60.

u in vista tad-dikjarazzjoni tal-Awtorita' tad-Djar, iddikjarat li hija tissodisfa tali kriterji u li ma ghandhiex aktar provi xi tressaq.[5]

Fis-seduta tas-26 ta' April 2022 xehdet l-intimata Dolores Muscat fejn halfet id-dikjarazzjoniojiet relatati mat-test tal-mezzi[6]. Hi ezebit ukoll affidavit tal-assi taghha a folio 76 u 77 tal-process. Hi ghandha garaxx f'Hal Tarxien li jiswa xxxx Ewro (€xxx) filwaqt li ghandha kapital ta' xxxxx Ewro u xxxx centezmi (€xxxxx) f' kontijiet, ishma ma' istituzzjonijiet finanzjarji, kif ukoll xxxxx Lira Sterlina u xxxx centezmu (£xxxx). Minn dawn l-investimenti hija ghandha dhul addizzjonali ta' xxxx Ewro u xxxx centezmu (€xxxx) fis-sena barra xxxxxx Ewro u xxx -il centezmu (€xxxxxxx) minn pensjoni lokali u pensjoni ta' xxxxxx Ewro u xxxx (€xxxxxx) minn dik Ingliza.

Ra l-atti kollha.

Sema' lill-intimata tixhed.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

Fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2021 il-partijiet iddikjaraw li ma ghandhomx aktar provi u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

[5] Folio 64.
[6] Folio 74.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrent issostni li huwa l-propjetarju tal-fond numru 55, Triq San Frangisk, Hamrun li huwa wiret minghand Antonia Attard b' testament tat-3 ta' Marzu 1983 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza. Dan il-fond kien inghata minn Antonia Attard b' kiuntratt fit-23 ta' Dicembru 1972 lil Alfred Muscat, kif jixhdu l-atti prezentati li gew redatti minn Nutar Mario Bonello. Dolores Muscat bhal issa qed thallas kera ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena.

Dawn il-fatti mhux kontestati mill-partijiet.

Ikkunsidra:

Skond stimi tal-periti teknici l-fond jiswa hamsa u disghin elf Ewro (Ewro 95,000).

Ir-rikorrent permezz ta' din il-kawza qed jitlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata, awment ta' kera sal-massimu ta' 2 % hekk

kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilina ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi tivvaka mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrent fejn jasserixxi t-titolu tieghu fuq il-fond numru 55, Triq San Frangisk, Hamrun li huwa wiret diversi snin ilu minghand Antonia Attard li mietet fit-12 ta' Novembru 1992. Mar-rikors promutur huwa esebixxa kemm it-testment ta' Antonia Attard datat 3 ta' Marzu 1983 kif ukoll il-koncessjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja koncessa fit-23 ta' Dicembru 1972 lil Alfred Muscat.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur b' nota fejn spjegat is-sussidju kif jinhadem.

L-istess jista' jinghad ghall-intimata li ma gabet l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrent. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

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

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

Mill-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrent. L-intimata ma cahdet jew ikkontestat dan bl-ebda mod. Ir-rikorrent ipproduca dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu tieghu fuq il-fond *de quo*.

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

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' l-intimata ghas-sena hu:

1. Pensjoni ta' Malta	Ewro xxxxx
2. Pensjoni ta' l-Ingilterra	Ewro xxxxx
3. Imghaxxijiet	Ewro xxxxx

Hija ghandha garaxx Hal-Tarxien li jiswa Ewro xxx barra li ghandha diversi investimenti lokali li jlahhqu xxxxx Ewro u xxxxx centezmi (€ xxxxx) u xxxxx Lira Sterlina u xxxxx centezmu (£ xxxxx). [7]

Ghaldaqstant l-intimata ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma taqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata, 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 provi rigward l-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 li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai

[7] Folio 76 u 77

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-propjeta' ossija numru 55, Triq San Frangisk, Hamrun huwa ta' hamsa u disghin elf Ewro (€95,000) kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord u huwa abitabbli ghalkemm il-binja hija antika. Il-fond jinsab f' kundizzjoni sodisfacenti.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-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-sens il-Bord jaghmel referenza ghall-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin*

minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'[8]

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma weriex u pruvax li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali li ghandu l-Bord quddiemu. Minn naha l-ohra pero' jidher car li l-inkwilina ghandha mezzi altru milli sufficenti biex issostni ruha u allura ma jkunx azzardat li l-Bord isostni li matul iz-zmien hija akkrexxit il-kapital taghha ukoll minhabba li kienet qed thallas kera baxxa.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 2% b'effett mill-1 ta' Jannar 2021.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi Dolores Muscat hija l-inkwlina tal-fond numru 55, Triq San Frangisk, Hamrun; u

[8] 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.

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba peress li saret fil-mori ta’ dawn il-proceduri; u

3. Jiddikjara u jiddecidi li l-kera ghandha tigi riveduta b’ 2% mill-1 ta’ Jannar 2021 jigifieri ghal elf u disa’ mitt Ewro (€1,900) fis-sena; u

4. Jordna lill-intimata biex tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz u cioe fl-ammont ta’ elf u disa’ mitt Ewro (€1,900) fis-sena mill-1 ta’ Jannar 2021; u

5. Jichad ir-raba‘ talba kif dedotta minhabba li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.