BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 216/19MV

Joseph Zammit (K.I. 546444M)

Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. 272656M)

(46, Pjazza Antoine De Paule Paola)

Vs

Anna armla minn Paul Mizzi (K.I.773246M)

29, Cleome Triq il-Belt Valletta Paola.

U

Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae

22, Pietro Floriani, il-Furjana.

Illum: 2 ta' Mejju 2023

Ra ir-rikors Joseph Zammit (K.I. 546444M) u it-tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. 272656M) datat 3 ta' Ottubru 2019 fejn, ippremettew u talbu talbu lil dan il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 29, 'Cleome', gja 44,Triq il-Belt Valletta, Paola, li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta genituri taghhom Ersilia Zammit u b'trasferiment minn Lawrence Balzan, u dan bhala l-unici ulied taghhom, u in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

Illi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A”, l-imsemmi Lawrence Balzan biegh in-nofs indiviz tieghu lil Dottor Raymond Busuttil u lir-rikorrenti Tabiba Anna Busuttil.

Illi l-konjugi Busuttil huma legalment separati u l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciriha li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala “Dokument B”.

Illi l-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta' Dicembru 1987 u l-wirt taghha ghadda skond il-ligi fuq l-unika binha r-rikorrenti Joseph Zammit, liema wirt gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviz nru. 385/88, li kopja taghha ser tigi ezebita matul it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Dicembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument C", l-mejta genituri tar-rikorrenti odjerni kkoncedew lil Paul Mizzi, llum mejjet, il-fond imsemmi b'cens annwu u temporanju ta' erbghin lira (Lm40) ghal sbatax-il sena, li kien joghla wara ghaxar snin ghal hamsin lira (Lm50) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-16 ta' Dicembru 1990 u l-intimat Paul Mizzi u l-intimata martu Anna Mizzi peress li kienu cittadini Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, gie moghti lilhu id-dritt biex jibqa' jghix fil-fond b'kera sad-doppju li kellha tkun €233 u li kienet toghla darba kull hmistax-il sena ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

Illi fis-17 ta' Dicembru 2005 il-kera saret €349.48c fis-sena, u a tenur tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera regghet zdiedet ghal €419.10c, u hekk baqghet tizdied kull tliet snin ossia fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-indici tal-gholi tal-hajja.

Illi l-intimata Mizzi qed thallas kera irrizorja ghall-fond in kwistjoni u b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimata Mizzi stante li hija kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarji u l-enfitewta.

Illi l-antekawza tar-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni 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.

Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghall-antekawza tar-rikorrenti u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-fair rent kien illi jikkonceduh lill-mejjet zewg l-intimata Mizzi b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt ghamlu.

Illi l-antekawza tar-rikorrenti ma kellhom l'ebda ghazla ohra biex jgawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma riedux jaghmlu ghax riedu jibqghu jgawdu hwejjighom.

Illi 1 r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti. Infatti, l-unika kumpensli gie offrut kien li jithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €233.00c liema kera kif awmentata 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.

Illi 1-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' taghhom minkejja li huma hadu hsieb biex jassiguraw 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 l-kumpens adegwat u dan qed jikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina Mizzi.

Illi b'hekk, b'riserva u minghajr pregudizzju ghall-kawza Kostituzzjonali li giet prezentata fis-27 ta' Settembru 2019 quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Kostituzzjonali 186/2019 AF fl-ismijiet Joseph Zammit et vs Anna Mizzi et ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata, qed jsir wkoll dan ir-rikors a tenur tal-Att XXVII tal-2018.

Illi fl-istadju inizjali ta' dawn il-procedimenti, dan 1-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Mizzi 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 Mizzi bejn 1-1 ta' Jannar u

l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilina Mizzi fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilina intimata Mizzi 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' mhux aktar minn hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens fdan 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 mill-inqas €419.10c x 2 = €838.20c 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:-
Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Anna Mizzi (K.I.773246M) hija l-inkwilini tal-fond 29, 'Cleome', gja 44, Triq il-Belt Valletta, Paola ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Anna Mizzi 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 Mizzi bejn l-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess intimata Mizzi fil-31 ta' Dicembru 2018.

Jiddikjara u jiddeciedi illi, 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 29, 'Cleome', gja 44, Triq il-Belt Valletta, Paola mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas jekk l-intimata Mizzi ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-istess intimata tigi permessa zmien massimu ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li thallas 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.

Jordna, f’kaz illi l-intimata Anna Mizzi ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Anna Mizzi mill-fond 29, 'Cleome', gja 44, Triq il-Belt Valletta, Paola fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord ta' mhux aktar minn hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghall-kawza kostituzzjonali Rikors Kostituzzjonali 186/2019 AF fl-ismijiet Joseph Zammit et vs Anna Mizzi et ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn u kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

[1].

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

Ra ir-risposta tal-intimat Awtorita' tad-Djar a fol-24 tal-process fejn *in breve* esiga li:

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta' u li wahedhom huma s-sidien unici tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta';

Ra ir-risposta ta' Anna Mizzi (K.I. 773246M) a fol- 25 tal-process fejn eccepiet:

Illi l-esponenti hija armla li tghix bil-penzjoni u ghandha il-mezzi ferm limitati;

Illi l-esponeti ma topponiex li jkun hemm zieda fil-kera kemm-il darba tali zieda tkun wahda ragonevoli u li hija tkun kapaci thallas, inkluz

[1] Fol. 1- 6 tal-process.
[2] Fol. 8 – 19 tal-process

permezz ta' ghajnuna f' forma ta' sussidji mill-Awtorita' tad-Djar hawn intimata;

Illi dan il-Bord ma ghandux jiskarta l-fatt illi kuntrarjament ghal kirjiet moderni, l-esponenti inkwlilina matul is-snin ghamlet diversi benefikati fil-fond ammontanti ghal eluf kbar ta' euro minflok sar hlas f' kera, u liema benefikati akkrexxew il-valur tal-propjeta' tar-rikorrenti;

Illi l-esponenti umilment thoss illi dan il-Bord ghandu filwaqt li jiffissa kera ragjonevoli, tenut kont tas-suespost, ma jordnax li l-esponenti tivvaka l-fond mertu ta' dawn il-proceduri

Ra li fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2019 hatar lil Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza kif ukoll ordna lill-intimata tissuiggetta ruhha ghat-test tal-mezzi u tip[prezentah fil-mori tal-kawza odjerna.[3]

Ra ir-relazzjoni tal-periti teknici a fol. 31 sa 46 tal-process fejn il-fond de quo gie ikkalsifikat bhala town house ta' zewg sulari. L-istruttura hija tajba u is-soqfa jidhru sani. Biss is-saqaf tad-wc ghandu saqaf hazin hafna. Servizzi ta' dawnl, ilma u dranagg huma qodma pero' funzjonanti. Internament il-fond jinsab f' kundizzjoni tajba. Din il-propjeta' tinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana pero' tista' tigi izviluppata f' tlett sulari bil-basement. Il-periti teknici stabilew li l-

[3] Fol. 26 tal-process.

valur prezenti tal-propjeta' fuq bazi liberu u frank hu ta' mitejn u hamsin elf Ewro (Ewro 250,000).

Rat ir-risposti tal-periti teknici ghad-domandi in esekuzzjoni tal-Awtorita' intimata.[4]

Ra it-test tal-mezzi ppprezentat mill-intimata a fol. 57 tal-atti processwali.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huwma propjetarji tal-fond, 29 'Cleome' gja 44 Triq il-Belt Valletta Paola li huma akkwistaw mill-wirt tal-mejta genituri taghhom Ersilia Zammit u b' trasferiment minn Lawrence Balzan u dan bhala unici ulied taghhom u in kwantu ghal nofs indiviz kull wiehed.

Illi b' kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard l-imsemmi Lawrence Balzan biegh nofs indiviz lil Dottor Raymond Busuttil u lir-rikorrenti tabiba Anna Busuttil.

Il-konjugi Busuttil huma legalament separate u l-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti b' kuntratt tat-3 ta' Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Schriha.

[4] Fol. 53 tal-process.

L-imsemmija Ersilia Zammit mietet bla testment fit-23 ta‘ Dicembru 1987 u l-wirt taghha ghadda skond il-ligi fuq l-unika binha ir-rikorrenti Joseph Zammit.

B‘ koncessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta’ Dicembru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, l-mejta genituri tar-rikorrenti odjerni kkoncedew lil Paul Mizzi, llum mejjet, il-fond imsemmi b‘ cens annwu u temporanju ta‘ erbghin lira Maltin (LM 40) ghal sbatax-il sena li iien joghla wara ghaxa snin ghal hamsin lira Maltin (Lm 50).

Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-16 ta’ Dicembru 1990 u l-intimat Paul Mizzi u martu Anna Mizzi preress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond de quo gie moghti lilhom id-dritt biex jibqghu jghixu fil-fond b‘ kera sad-doppju li kienet ta‘ Ewro 233. Illum il-gurnata l-intimata thallas kera ta‘ Ewro 419.10c fis-sena.

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta’ kera sal -massimu ta’ 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f’ perjodu li jistabilixxi il-Bord. Il-Periti teknici stabilew li l-fond jiswa Ewro 250,000.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li annettew mieghu kif il-fond mertu ta' dawn il-proceduri gie trasferit lilhom. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma ikkontestati mill-intimata.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur. Barra minn dan gahmlet xi domandi in esekuzzjoni li il-periti teknici wiegbu u li illum huma irrelevanti ai fini ta' komputazzzjoni tal-prezz tal-bini post-pandemija[5].

L-istess jista' jinghad ghall-intimati. Inoltre' hija ipproduciet it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom 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-rikorrenti jridu jipprovaw li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimata tirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimata.

[5] Domandi kienu in relazzjoni ghall-prezzijiet waqt il-pandeminija tal-Covid-19.

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

Waqt il-kawza fuq talba tar-rikorrenti mhux opposta mill-intimata xhedet Catherine Xuereb fil-kapacita' taghha ta' home manager tad-dar tal-anzjani Casa Paola fejn ikkonfermat li l-intimata hija resident hemm pero' li hija indipendenti u li tohrog u tidhol mill-home b' mod liberu.[6]

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti xotti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi *fixed term deposit account* mal-Mediterranean Bank bin-numru xxxxxx li fih Ewro xxxxx[7]. L-intimata ghandha ukoll kont kurrenti mal-BNF Bank bin-numru xxxxx li fih ftit aktar minn Ewro xxxx kif ukoll kont tat-tfaddil bin-numru xxxxx mal istess bank li fih ftit aktar minn Ewro xxxxxx [8] L-intimata hija ukoll usuifruttwarja ta' hamsa u ghioxrin sehem minn tmienja u erbghin sehem (25/48) indiviz tal-fond numru mija sebgha u sittin (167) fi Triq Bormla Cospicua. Ma jirrizultax mill-atti x' inhu l-introjtu taghha mill-beneficcji socjali.

Dawn l-assi ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx

[6] Fol.76 tal-process.
[7] Fol. 61 tal-process.
[8] Fol. 62 u 63 tal-process.

dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimata Mizzi, 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 li tabita fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta', ossija town hous 29, Cleome gja 44 fi Triq il-Belt Valletta Paola stabbilit mill-membri teknici tal-Bord f' Ewro 125,000 hu fi stat tajjeb u abitabbli.

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-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-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 il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.*'[9]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sidien waqt il-proceduri ma jurux u jippruvaw li il-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghejxien taghhom ta' kuljum. Dan ma jihdirx f' dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord.

Minn-naha l-ohra il-Bord ma jistax jinjora l-assi tajba hafna tal-intimata li ghandha mhux biss kapital imma ukoll milli jidher likwidita' sana hafna. Dan juri bic-car li matul is-snin l-intimata gawdiet minn kirja baxxa hafna li agevolata mhux ftit biex hija u zewgha jkunu jistghu ifaddlu dak li fil-fatt jirrizulta mill-assi li jinsabu fl-atti proceswali. Barra minn dan lanqas jista' jinjora il-Bord li il-proceduri odjerni issa ilhom li infethu minn Ottubru 2019.

---

[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.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li hu gust u ekwu li il-kirja tghola b' effett mill-1 ta' Jannar 2023 ghal 2% Ewro 5,000.

Decide:

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

1.Jiddikjara u jiddecidi illi l-intimata Anna Mizzi hija l-inkwilina tal-fond 29, Cleome, gja 44, Triq il-Belt Valletta Paola;

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba ghax saret waqt il-proceduri odjerni;

3. Jiddecidi li jgholli il-kera b' effett mill-1 ta' Jannar 2023 ghal Ewro 5,000 fis-sena.

4. Jordna lill-Anna Mizzi tibda thallas il-kera kif hawn fuq deciz;

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

(ft) Angelo Buttigieg

Deputat Registratur.