BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 16 ta' Jannar 2025

Rikors Numru 757/2022

Elia Psaila (K.I. 247934M), Theresa Psaila (K.I. 139337M), Carmen Ellul (K.I. 242674M)

Vs

Josephine Vella (K.I. 421465M)
Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fl-20 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *li Elia Psaila u l-antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul ossia, Joseph Psaila akkwistaw snin ilu.*

ii. *Illi huma akkwistaw l-art u sussegwentement bnew l-fond in kwistjoni, permezz ta' kuntratt ta' emfitewsi perpetwa tal-11 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, kopja hawn annessa u mmarkata bhala* ***'Dokument A'.***

iii. *Illi l-imsemmi antekawza tar-rikorrenti Carmen Ellul, ossia missierha, Joseph Psaila, miet fil-5 ta' Mejju 1993.*

iv. *Illi l-wirt tal-imsemmi Joseph Psaila gie regolat bl-ahhar testament tieghu tat-3 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument B'.***

v. Illi l-istess wirt ta' Joseph Psaila gie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni kif jirrizulta mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-21 ta' Dicembru 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala ***'Dokument C'****.*

vi. *Illi ghalhekk r-rikorrenti Elia Psaila u Theresa Psaila jgawdu nofs sehem indiviz bejniethom tal-fond in kwistjoni, waqt li r-rikorrenti Carmen Ellul tgawdi n-nofs sehem indiviz l-iehor tal-istess fond.*

vii. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Vella, u qabilha lir-ragel taghha Mark Vella, mil-1 ta' Gunju 1988 inizjalment b'kera mizera ta' LM 150 fis-sena li kienu jithallsu kull sitt xhur, u llum bil-kera ta' €349.41c fis-sena u dan skont l-estratt tal-rcveuti hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument D'.***

viii. *Illi l-fond huwa fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala* ***'Dokument E'.***

ix. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

x. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.*

xi. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu 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 2021 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.*

xii. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2021.

xiii. *Illi jekk l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini 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.*

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

I. Jiddikjara u Jiddeciedi *illi l-intimata* ***Josephine Vella (K.I. 421465 M)*** *hija l-inkwilina tal-fond* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. Jordna *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina* ***Josephine Vella (K.I. 421465 M)*** *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-inkwilini Vella bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimata Vella fil-31 ta' Dicembru 2021.*

III. 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* ***60, Pauline, Triq is-Saljatura, L-Imqabba*** *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Vella ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessa zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas 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 2021 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. Jordna, *f'kaz illi l-intimata Vella ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata Vella mill-fond* ***60, Pauline, Triq is-***

Saljatura, L-Imqabba *fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-tal-kera tal-fond. L-atturi ukoll 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 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 il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

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. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

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 il-Bord.

Ra r-risposta ta' **Josephine Vella** ippreżentata fl-24 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti taqbel mal-istess u tikkonferma illi hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 60, Pauline, Triq is-Saljatura, l-Imqabba, u dan b'titolu validu tal-kera.

Illi fir-rigwrad tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba jiġi eċċepit illi:

2. Illi l-esponenti tipperċepixxi paga baxxa u ċertament illi tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital tagħha fil-perjodu relattiv.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimat hija illi lanqas tippermettilha tħallas il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

4. Illi għalhekk l-esponenti umilment tħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi hija notifikata b'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

6. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħha hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

7. Illi l-esponenti ma tistax tinstab responsabbli għal xi spejjeż konessi ma' dawn il-proċeduri, għaliex dak li dejjem għamlet l-esponenti hija li osservat il-liġijiet viġenti f'pajjiżna.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-25 ta' April, 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 60, Pauline, Triq is-Saljatura, l-Imqabba lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha sebgħa u ħamsin (57) sena.

Persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-

perjodu relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix il-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, *bonds*, *stocks*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandhiex xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta' tagħhom.

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 32-33 tal-proċess. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**,[4] il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

"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 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)*"[6]

Illi l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi hija għamlet tal-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

[4] 1 ta' Diċembru 2021.

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi.

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine Vella (K.I. 421465M) hija l-inkwilina tal-fond 60, Pauline, Triq is-Saljatura, l-Imqabba ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza filwaqt li jiċħad il-kumplament tat-talba;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata Josephine Vella sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur