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

**Illum 10 ta' April 2025**

**Rikors Numru 384/2024**

**Lewis maghruf bhala Louis Galea (KI 0401455M)**
**u martu Simone Galea (KI 343758M), Brian Galea (KI 446670M) u martu Pauline Galea (KI 412071M), Michaela Pace (KI 312494M), Maria Kristina Pace (KI 539789M) u Christopher John Pace (KI 458588M)**

**Vs**

**Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo (KI 0290743M)**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Lewis sive Louis Galea et** fil-5 ta' Settembru, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti Lewis maghruf bhala Louis Galea, u Brian Galea jigu ulied id-defunta Maria Anna Galea. Illi r-rikorrenti Michaela Pace, Maria Kristina Pace u Christopher John Pace jigu lkoll ulied Anne Josephine Pace li tigi oht Louis Galea u Brian Galea u bint id-defunta Maria Anna Galea. Illi bis-sahha tal-kuntratt ta' bejgh ddatat tmientax ta' Jannar tas-sena elfjen u erbgha u ghoxrin (18.01.2024) fl-atti tan- Nutar Adriana Vella huma xtraw ir-rimanenti sehem tal-fond esternament immarkat bin-numru* ***mija u dsatax [119], Triq ir-Rebha, Gzira*** *u dana skont il-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok A****. Illi skont l- istess kuntratt huma diga kellhom sehem f'dana l-fond u dana permezz tat-testment tad-defunta Maria Anna Galea. Illi ghalhekk permezz ta'*

*dana l-kuntratt, ir-rikorrenti akkwistaw fis-shih il-fond fuq imsemmi, maqsum f'terz (1/3) appartenenti lil Lewis maghruf bhala Louis Galea u martu; it-terz l-iehor (1/3) appartenti lil Brian Galea u martu u rimanenti terz (1/3) favur Michaela, Maria Kristina u Christopher John, ahwa Pace. Illi dana t-terran huwa soggett ghal cens annwu u perpetwu ta' sebgha Ewro u erbgha u sebghin centezmi (€7.74c).*

*2. Illi dana t-terran huwa mikri lill-intimata Michelina maghrufa bhala Lina Manicolo liema kirja tipprecedi s-sena elf disgha mija hamsa u disghin (1995) u ghalhekk hija kirja protetta skont il-Ligi. Illi din hija mikrija lill-intimat ghal prezz ta' tlett mija u hamsin Ewro (€350) fis-sena u dana skont il-kopja ta' l-ahhar ricevuta liema dokument qieghed jigi mmarkat bhala* ***Dok B****. Il-kirja tithallas dejjem fi Frar ta' kull sena.*

*3. Illi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa certament ferm iktar minn tlett mija u hamsin Ewro (€350) fis-sena u l-emendi ta' l-Att X tal-2009 certament ma jkoprux il-valur lokatizzju propju tal-post in kwistjoni.*

*4. Illi ai termini ta' l-istess Att X tal-2009, ir-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.*

*5. Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin, intimat mhijiex gusta u ma tikkreax bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil- liġi u għalhekk jehtieg li jigi rivist sabiex jinhalaq bilanc.*

*6. Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin javelixxu ruhhom mill-emendi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 u cioe' l-Artikoli 4 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u cioe' li jitolbu illi l-kera tizdied mhux iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh u dana skont Artikolu 4(a) u 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

*7. Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal- inkwilin intimat skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess inkwilin intimat fil-31 ta' Diċembru 2023.*

*8. Illi jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jiġi ddeteminat skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew kwalunkwe liġi jew regolamenti oħra applikabbli jekk ikun il-każ.*

*GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-*

*I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo hija l-inkwilina tal-fond 119, Triq ir-Rebħa, Gzira.*
*II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat Turner bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2023 u fuq il-kapital tal-istess intimat Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo fil-31 ta' Diċembru 2023.*
*III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas- suq miftuħ tal-fond 119, Triq ir-Rebħa, Gzira u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
*IV. Jordna u jikkundanna lil Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo tibda tħallas dan it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett immedjat mid-datat tal-prezentatat tar-rikors odjern.*
*V. Jordna, f'każ illi l-intimata Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat- test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo mill-fond 119, Triq ir-Rebħa, Gzira, fi żmien sentejn jew fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat u dana skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tordna u tillikwida kumpens ghal zmien hekk okkupat qabel ghal dawk is-sentejn jew kwalunkwe zmien iqsar.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-8 ta' Ottubru, 2024, 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-kera tal-fond.*

*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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .*

*Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw 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](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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.*

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

Ra r-risposta ta' **Michelina sive Lina Manicolo** ppreżentata fl-24 ta' Ottubru, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

*1. Illi fl-ewwel lok jinghad, li l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilin tal-fond fl-indirizz 119, Triq ir-Rebha, Gzira;*

*2. Illi fil-mertu, l-esponenti ċertament illi tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital taghha fil-perjodu relattiv u certament ghalhekk li l-hames talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontrihom;*

*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 għamlet fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha tizdied gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjara tal-esponenti hija tali illi lanqas tippermettilha tħallas l-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 hija 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 assolutament mingħajr preġudizzju għas-suespost, u f'kaz biss illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandha tivvaka l-fond jew f'kaz illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qiegħda tiġi notifikata f'dawn il-proċeduri għandha tassistiha kemm sabiex thallas il-kera hekk awmentata u kemm sabiex issib residenza alternattiva;*

*6. Illi l-esponenti tistqarr li fi kwalunkwe kaz, 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;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-seduta tas-7 ta' Novembru 2024 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 119, Triq ir-Rebħa, Il-Gżira lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huwa waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid 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 wieħed u tmenin (81) sena.

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>**, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[1]

---

[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.

**Fir-rigward tal-livell ta' kapital,** persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) 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' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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'għandix xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie

[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.

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. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. 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]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

---

[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.*

Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet illi l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-benefikati illi hija wettqet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana 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-inkwilina u l-interessi tas-sid, 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' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[7]

**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 Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo hija l-inkwilina tal-fond numru 119, Triq ir-Rebħa, Il-Gżira;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera fond numru 119, Triq ir-Rebħa, Gżira għandha tiġi

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem filwaqt li jiċħadha fil-kumplament stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimata Michelina magħrufa bħala Lina Manicolo tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata 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**