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

Illum 09 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 978/2022

Cassar Sandra (Alexandra)

Vs

[1] Gambin Albert (ID 46852M)
[2] Gambin Margaret (ID 265859M)
[3] L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Sandra (Alexandra) Cassar** fl-20 ta' Diċembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond ossija t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta liema fond jinsab mikri lil intimati Gambin u li ilhom jiddetjenu dan il-fond għal snin twal.*

2. *Illi r-rikorrenti wirtet l-immobbli de quo agitur u ddikjarat dan permezz ta' kuntratt dikjaratorju kawża mortis fl-atti tan-Nutar James Grech datat nhar id-29 ta` Settembru tas-sena 2009 (vide Dok A). Għalhekk r-rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-antekawża tagħha.*

3. *Illi r-rikorrenti b'hekk hija l-propjetarja assoluti tal-fond in kwestjoni u cioe t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta.*

4. *Illi nonostante dan l-intimati Gambin għadhom jokkupaw l-istess fond u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u qed iħallsu l-ammont miżeru ta` €115 kull sitt xhur, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema dispożizzjonijiet ġew ftit li xejn emendati bl-Att X tal-2009.*

5. *Illi bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħatat id-dritt li titlob li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, jekk ikun il-każ, liema dritt r-rikorrenti tixtieq teżerċita permezz tar-rikors odjern.*

6. *Illi f'dan il-każ, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Gambin ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Gambin u fuq il-kapital ta` l-istess inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2021. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.*

7. *Illi jekk l-inkwilini Gambin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini Gambin żmien ta' sentejn (2) sabiex jivvakaw mil-fondi stante li ma jkollhomx dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond u l-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat dan l-Onorabbli Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

1. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi l-intimati Gambin huma l-inkwilini tal-fond cioe ta' t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Gambin li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

3. ***Jiddikjara*** *u* ***jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-*

sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ossija t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta, fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. ***Jordna** u **jikkundanna** lill-intimati Gambin jibdew jħallsu tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. ***Jordna**, f'każ illi l-intimati Gambin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permess żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond (cioe t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta) jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-2 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi jridu qabelxejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal- fond. L-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos.

Illi qabelxejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorità tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purché jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għall-każ in kwistjoni.

Illi il-periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jiġi anness Dok HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol 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 jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-2 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi fil-mertu, l-esponenti jaqblu illi huma l-inkwilini tal-fond sittax (16) indikat fir-rikors promotur però wieħed ma jistax ma jiġbidx l-attenzjoni ta' dan il-Bord li l-propjetà inkwistjoni hija magħmula kemm mill-fond bin-numru sittax (16) u kif ukoll mill-fond bin-numru sbatax (17).

2. Illi l-inkwilini minn dejjem krew il-fond bin-numru sittax (16) u l-fond bin-numru sbatax (17) bħala proprjetà waħda tant li huma magħqudin flimkien iżda bħala kera huma jħallsu żewġ kirjiet, waħda għal kull fond.

3. Illi r-rikors odjern u l-proċeduri odjerni huma intempestivi stante li l-esponenti qatt ma ġiet debitament interpellati la bonarjament u wisq anqas b'xi att ġudizzjarju sabiex iħallsu xi kera ogħla minn dik li qiegħda titħallas attwalment jew sabiex jiżgombraw mill-fond de quo.

4. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, I-esponenti għandhom dħul limitat u għaldaqstant ser jipprovdu d-dokumenti neċessarji sabiex ikun jista' jitwettaq it-test tal-mezzi skont kif tipprovdi l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, kif emendata permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021;

5. Illi fil-mertu wkoll, dana I-Onorabbli Bord għandu jimxi ma' dak kollu kontemplat fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk

għandu jqis il-mezzi, l-età tal-esponenti u l-fatt li r-rikorrent m'hija tbati l-ebda piż sproporzjonat;

6. Illi meta r-rikorrent wirtet il-proprjetà in kwistjoni, u dan skont 'Dok A' anness mar-rikors promotur, hija kienet ben konxja li t-tali fond huwa okkupat. Għalhekk ġjaladarba r-rikorrent kienet konxju tat-tali fatt, hija mhux qiegħda tbati xi forma ta' preġudizzju;

7. Illi mingħajr preġudizzju u in ogni caso ir-reviżjoni tal-kera għandha tkun anqas minn tnejn fil-mija (2%), u dan a bażi tat-test tal-mezzi;

8. Illi wkoll mingħajr preġudizzju, fl-eventwalità li t-talba għall-awmentazzjoni tal-kera tiġi milqugħa, din m'għandhiex tiġi applikata mid-data tar-rikors promotur sabiex ma tippreġudikax il-qagħda finanzjarja tal-esponenti;

9. Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti m'għandhomx ibatu I-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra r-rikors tal-intimati ppreżentat fil-21 ta' Mejju 2024 li permezz tiegħu talbu lil dan il-Bord sabiex fid-deċiżjoni tiegħu jindika li l-proprjeta` bin-numru 16 u 17 fit-Telgħa tal-Foss, il-Birgu huma relatati ma' xulxin u li għalhekk għandhom jiġu kkunsidrati flimkien għal skopijiet ta' sussidju mill-Awtorita` tad-Djar;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 16 fit-Telgħa tal-Foss, il-Birgu u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha u li hi waħida s-sid tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tad-dikjarazzjonijiet ġuramentati ppreżentati minnhom, l-intimati ddikjaraw li huma kollha jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi kif stabbilit bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

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 esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom sebgħin (70) sena u tlieta u sittin (63) sena rispettivament.

Persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500). [1]

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).

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]

---

[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 skont Regolament 7, 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 jinġidbu 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fejn ikun hemm diversi inkwilini li jkollhom kirja in solidum ikun biżżejjed jekk inkwilin wieħed minnhom jissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi kif provdut fl-istess Regolamenti.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mill-intimati jirriżulta illi ebda mill-intimati ma jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw it-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi jirriżulta li dan il-fond huwa magżmul minn żewg ambjenti u li dwarhom ġew ppreżentati żewg kawżi ghall-awment. Illi madanakollu dan it-Tribunal se jkun qed jindika li dawn l-ambjenti għandhom jitqiesu bħala fond wieħed ai fini ta' sussidju.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond numru 16 fit-Telgħa tal-Foss, il-Birgu għandu valur ta' mija elf ewro (€100,000).

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 intimati li m'għandhomx xi mezzi finanzjarji straordinarji, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha. 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 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 Ewropea 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 minn Dokument HA 1 ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-intimati jistgħu jiġu mgħejjuna 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 t-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

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 b'2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tigi miżjuda l-kera taht il-Kapitolu 158 u sabiex tinghata protezzjoni biss lil min jikkwalifika ghat-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.*

tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' elfejn ewro (€2000) fis-sena.

Illi l-Bord jirrileva illi llum stess se tkun qed tingħata sentenza fir-Rikors Numru 977/2022 fir-rigward tal-fond bin-numru 17 fit-Telgħa tal-Foss, il-Birgu, liema fond jifforma parti mid-dar residenzjali tal-intimati u li għalhekk il-fond mertu ta' din il-kawża u l-fond numru 17 għandhom jitqiesu bħala residenza unika ai fini ta' kwalunkwe sussidju li jista' jingħata mill-Awtorita` tad-Djar.

Illi finalment, il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment fil-każ partikolari għandu jiġi ordnat li jsir mid-data indikata mir-rikorrenti, 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-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Gambin huma l-inkwilini tal-fond, u cioe`, ta' t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera t-terran bin-numru sittax (16) fit-Telgħa tal-Foss il-Birgu, Malta, għandha tiġi riveduta għal elfejn ewro (€2000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimati Gambin jibdew iħallsu l-kera kif awmentata b'effett mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad il-ħames talba;

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

6. U konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Gambin safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn fuq deċiż.

Fl-aħħarnett il-Bord jirrileva illi siccome` bejn il-partijiet hemm kawża oħra, u cioe`, Rikors Nru. 977/22 fl-istess ismijiet fejn ir-rikorrenti qed titlob l-awment tal-kera tal-fond numru 17 fit-Telgħa tal-Foss, il-Birgu, liema rikors se jiġi deċiż illum stess, ai fini ta' kwalunkwe sussidju li tista' tagħti l-Awtorita` tad-Djar, il-kera awmentat fir-rigward taż-żewg fondi għandha tittiehed bħala kera waħda għaż-żewġ fondi li jservu bħala d-dar residenzjali tal-intimati Gambin.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur