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

Illum 15 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 801/2022
In-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. nru 482558M)
u Kathryn Gambin (K.I. nru 68757M)

Vs

William Vella (K.I. nru 0282053M) u
Anne Vella (K.I. nru 0670053M)
Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat min-**Nutar Dr. John Cachia Zammit u Kathryn Gambin** fl-4 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond dekontrollat* ***34, Triq Rodolfu, Sliema*** *li ilha mikrija lil l-intimati Vella ghal dawn l-ahhar hamsa u erbghin sena soggett ghal kirja ta hamsin lira (Lm50) fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 il-Kera gholiet ghal Eur1,210 fis-sena;*

2. *Illi ir-rikorrenti akkwistaw din il-propjeta mis-successjoni tal-mejta genituri taghhom ossia it-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu 2016.*

3. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-konjugi Cachia Zammit ossia tat-29 ta' Jannar 2015, u 2 ta' Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dokument A u B****, din il-propjeta' giet debitament denunzjata lill-Kummissjaru tat-Taxxi Interni, d-debita taxxa giet imhalsa.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirrizulta mid-"**Dokument C**" hawn anness u jgib in-numru 6104/1972 u ilu hekk dekontrollat mis-30 ta' Ottubru 1972.*

5. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti hija intitolata tippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn titlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2022, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

6. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeċiedi*** *illi huma l-inkwilini* ***William Vella (K.I. nru 0282053M) u Anne Vella (K.I. nru 0670053M)*** *tar-rikorrenti fil-fond* ***34, Triq Rodolfu Sliema****, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini*** *intimati William Vella (K.I. nru 0282053M) u Anne Vella (K.I. nru 0670053M) ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. *Konsegwentement* ***Jiddikjara u Jiddeċiedi*** *illi ai termini tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha gie*

preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

IV. *Tikkundanna lill-inkwilini intimati* ***William Vella (K.I. nru 0282053M) u Anne Vella (K.I. nru 0670053M)*** *jibdew jħallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. *Jagħti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-7 ta' Novembru, 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-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 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 bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta' **William Vella u Anne Vella** ippreżentata fil-5 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

Illi l-esponenti t-tnejn huma pensjonanti u la għandhom income u lanqas kapital li huwa għola mill-benchmarks stipulati fil-liġi u konsegwentement huma għandhom id-dritt li jibbenifikaw mid-dispożizzjonijiet tal-liġi in materja.

Illi <u>*dwar l-ewwel talba*</u>*, l-esponenti jaqblu li huma inkwilini tal-fond in kwistjoni.*

Għar-<u>*rigward tat-tieni talba*</u>*, huma jaqblu li għandu jsir it-test tal-mezzi.*

Għar-<u>*rigward tat-tielet talba*</u>*,*

A) *Fl-eventwalita li dan il-Bord jidhirlu li għandu jaħtar Periti biex jagħmlu stima tal-fond de quo, jiġi rilevat illi tali stima għandha tkun biss ta` dik il-proprjetà li hija appartenenti lir-rikorrenti u m'għandiex tinkludi proprjetà li m'hijiex tagħhom u dan stante illi l-parti tal-ġnien kien detenut minn Dr Alexander Cachia Zammit b'titolu ta` enfitewsi temporanju liema enfitewsi temporanju skada u hemm parti oħra mil-propjetà li hija soġġetta għal-enfitewsi temporanju li għad fadal numru żgħir ta' snin.*

B) *Apparti dan l-esponenti jirrilevaw illi meta l-esponenti kienu għadhom għarajjes kien l-Eċċellenza Tiegħu Dr Alexander Cachia Zammit (missier ir-rikorrenti) li ħajjar lill-esponenti sabiex jikru l-post u dan billi huma kienu ħbieb tal-familja. Ir-relazzjoni ta` bejniethom kienet tajba ħafna u minn żmien għal żmien Dr Alexander Cachia Zammit kien jitlob li l-kera tiżdied però kien iħalliha fid-diskrezzjoni tal-esponenti u fil-fatt dan kien isir regolarment.*

> *Wara l-mewt ta` Dr Alexander Cachia Zammit u l-fond intiret mir-rikorrenti, saru diskussjonijiet amikevoli bejn il-partijiet u l-kera ġiet bonarjament awmentata għal €1,000 fis-sena b'effett mill-15 ta` Frar 2016 u titħallas kull sitt xhur bil-quddiem u l-ftehim kien li l-kera tiżdied b'10% kull tlett snin u dan għadu jseħħ sal-lum.*

Rigward <u>tar-raba` u l-ħames talbiet</u>, dawn huma konsegwenzi għar-riżultanzi fuq imsemmija.

Illi f'kull każ, l-esponenti m'għandhomx ibatu spejjeż.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-11 ta' Jannar 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra n-Nota tal-intimati ppreżentata fl-4 ta' Ġunju 2024 li magħha hemm anness ċertifikat maħruġ minn *accountant* li juri li l-ishma tas-soċjeta` Transpak Overseas Removals Limited għandhom valur negattiv in vista tat-telf li l-istess soċjeta` għamlet mis-snin 2019 sa 2021 u li l-istess soċjeta` m'għandha ebda assi immobbli.

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord u r-rapport addizzjonali tal-istess Membri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord iwettaq it-test tal-mezzi u f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tiġi awmentata l-kera tal-fond numru 34, Triq Rodolfu, Sliema, u f'każ li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond odjern.   Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors

promutur u permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 11 ta' Marzu 2024.[1]

Fit-tieni lok, l-Awtorita tad-Djar eċċepiet illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. Illi din l-eċċezzjoni ma reġgħetx issemmiet fil-kors ta' dawn il-proċeduri. Madanakollu, dan il-Bord huwa tal-fehma illi l-imsemmi Att huwa applikabbli għall-każ odjern.

Illi qabel ma l-Bord jgħaddi għall-eżerċizzju biex jistabilixxi jekk l-intimati jissodisfawx jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi, jirrileva illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri qam dibattitu sħiħ dwar jekk ir-rikorrenti għandhomx dritt li jesiġu awment tal-kera stante li għad irid isir kuntratt mal-Awtorita` tal-Artijiet biex il-proprjeta` in kwistjoni u fondi oħra adjaċenti jgħaddu b'ċens perpetwu għand l-istess rikorrenti.

Illi l-Bord ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-12 ta' Marzu 2024 li permezz tagħha ġie dikjarat li r-rikorrenti għandhom jedd idawwru l-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-proprjetajiet numru 32, 33 u 34, Rudolph Street, Sliema f'waħda perpetwa rivedibbli skont l-Artikolu 12 (4) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Fl-istess sentenza, il-Qorti ordnat lill-Awtorita` tal-Artijiet tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili relativ fi żmien tliet (3) xhur mid-data tas-sentenza.

Illi l-Bord sema' x-xhieda ta' Dr. Marisa Grech, *Acting Chief Officer* mal-Awtorita` tal-Artijiet, li spjegat li l-kuntratt relattiv għadu ma sarx peress li qabel isir kellha ssir reġistrazzjoni tal-istess proprjetajiet mar-Reġistru tal-Artijiet peress li l-proprjeta` ġejja mill-ftehim bejn il-Knisja u l-Gvern ta' Malta. Spjegat li pero` ma teżisti ebda problema da parti tal-Awtorita` tal-Artijiet biex isir it-trasferiment.

Illi l-Bord ħa nota wkoll tas-sottomissjonijiet finali magħmula mid-difensuri tal-partijiet, fejn id-difensur tal-intimati saħaq illi ladarba llum il-ġurnata ir-rikorrenti għadhom mhumiex sidien tal-proprjeta` in kwistjoni, allura ma jistgħux javvanzaw ebda pretensjoni. Id-difensur tal-intimati rrileva wkoll illi l-awment tal-kera sa jagħmel

[1] Dokument JCZ a fol. 703

tajjeb għalih il-Gvern sa massimu ta' għaxart elef ewro (€10,000) mentri s-sid se jixtri l-proprjeta` mingħand il-Gvern b'ċirka tmenin ewro (€80). F'dan ix-xenarju d-difensur tal-intimati għamel referenza għal sentenza deċiża fit-3 ta' Ġunju 2024 li pero` ma semmiex l-okkju tagħha. Minn riċerka li għamel il-Bord jirriżulta li din is-sentenza hija fl-ismijiet ***Simon-Patrick Mizzi vs Avukat tal-Istat et*** fejn ġie deċiż illi peress li l-akkwist ta' fond mis-sid kien sar bi prezz pjuttost baxx, il-Qorti Kostituzzjonali naqqset il-kumpens dovut lilu minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu b'iktar minn ħamsin fil-mija (50%).

Illi għalkemm dak sottomess mid-difensur tal-intimati huwa ċertament punt interessanti, il-Bord jirrileva li ftit li xejn jista' jkollu effett fuq l-azzjoni odjerna u dan għal raġunijiet li se jingħataw iktar 'il quddiem. Fir-rigward jekk ir-rikorrenti setgħux jintavolaw din il-kawża, in vista li l-proċess sabiex isir il-kuntratt tat-trasferiment tal-enfitewsi perpetwa għadu ma ġiex finalizzat, dan il-Bord jirrileva illi r-rikorrenti għandhom dritt kwezit permezz ta' sentenza ta' dawn il-Qrati u kwindi huwa tal-fehma illi tali azzjoni tista' tirnexxi, u dan anke bl-applikazzjoni tal-prinċipju tal-*ius superveniens.*

Illi għaldaqstant il-Bord se jdur issa fuq il-prova tat-test tal-mezzi.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew diversi dokumenti bħala prova tad-dħul u tal-assi tagħhom u Anne Vella ddikjarat bil-ġurament li m'għandhom l-ebda assi oħra. Illi b'digriet datat 9 ta' April 2024 kien ġie ordnat lill-intimati jippreżentaw rendikont li juri ċar l-assi kollha tagħhom fis-sena 2022. Tali rendikont ma ġie qatt ippreżentat minnhom ħlief għal Nota datata 4 ta' Ġunju 2024 li permezz tagħha esebew limitatament ċertifikat maħruġ mill-*accountant* Edward Engerer fejn ġie muri li l-valur tal-ishma tas-soċjeta` Transpak Overseas Removals Limited kien wieħed negattiv.

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-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża kellhom disgħa u sittin sena (69) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi permezz ta' Nota ppreżentata fis-7 ta' Mejju 2024, l-intimati esebew ċertifikat ta' diżabilita` tal-intimata.

Illi skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li waħda mill-inkwilini jkollha diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja.

Illi l-Bord jinnota li l-intimati ma ressqu l-ebda prova dwar il-gravita` tad-diżabilita` li ssofri minnha Anna Vella. Għaldaqstant se jgħaddi biex jeżamina jekk l-intimati jikkwalifikawx jew le abbażi tal-kriterji ta' dħul u kapital skont l-eta' tagħhom.

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 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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi permezz ta' digriet datat 9 ta' April 2024, il-Bord ordna lill-intimati jippreżentaw permezz ta' Nota Ġuramentata rendikont li juri b'mod ċar l-assi kollha tagħhom fis-sena 2022, inkluż kwalunkwe dħul li seta' kien hemm mis-sehem tagħhom fil-Kumpanija Traspak Overseas Removals Limited.

Illi permezz ta' Nota, mhux ġuramentata, fl-4 ta' Ġunju 2024, l-intimati ppreżentaw *share valuation certificate* redatt minn Edward Engerer li fih ikkonferma li l-valur tal-ishma fil-Kumpanija msemmija huwa wieħed negattiv. Illi l-intimati ma ppreżentaw ebda ħaġa oħra minn dak mitlub minnhom fid-digriet imsemmi hawn fuq.

Illi minkejja dan, il-Bord għamel eżami tad-dokumenti kollha esebiti fir-rigward tal-kapital tal-intimati, minn fejn irriżultalu illi fl-aħħar ħames snin qabel ma nfetħet din il-kawża l-intimati qabżu l-ammonti ta' kapital imsemmi iktar 'il fuq u kwindi ma jissodisfawx it-test tal-mezzi. Il-Bord jirrileva illi biex wasal għal din il-konklużżjoni straħ biss fuq id-depożiti bankarji u investimenti tal-intimati u ma ħax kont tal-ishma li l-intimat wiret f'diversi proprjetajiet, u dan stante li l-istess ishma ma għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni ai fini ta' din l-azzjoni u dan kif stipulat f'Regolament 7 tal-Leġislazzjoni 16.11. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimati se jkunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw il-fond, bil-ġnien miegħu, fis-somma ta' tmien mija u għoxrin elf ewro (€820,000). Kif jindika l-valur, il-fond in kwistjoni huwa wieħed imdaqqas u jgawdi minn posizzjoni ċentrali f'Tas-Sliema. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrent għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilini, il-Bord huwa tal-opinjoni illi tali okkupazzjoni għandha tiġi kumpensata b'2% tal-valur tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Membri Tekniċi, u ċioe` kumpens ta' sittax-il elf u erba' mitt ewro (€16,400) fis-sena.

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 li William Vella u Anne Vella huma l-inkwilini tal-fond 34, Triq Rodolfu, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad ir-raba' talba in vista ta' dak appena deċiż;
5. Jilqa' l-ħames talba u ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u stante li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond numru 39, Triq San Rodolfu, Sliema u jordnalhom jivvakaw mill-fond fi żmien sentejn (2) mil-lum, b'dan illi qiegħed jiffisa kumpens ta' sittax-il elf u erba' mitt ewro (€16,400) fis-sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza. Għal dan il-għan qiegħed jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-imsemmi kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom tal-istess fond mil-lum 'il quddiem u sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'dan il-paragrafu;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur