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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 843/2022

Carmel sive Charles Camilleri [K.I 144649M]; Salvatore Camilleri [K.I 1096947M]; Martina Peplow [K.I 186450M]; Rita Vella [K.I 539156M]; Doris Cassar [K.I 195162M]; Raymond Camilleri [K.I 600958M]; Anthony Camilleri [K.I 36566M]; Josephine Pace [K.I 300471M]

vs.

Mary Josephine Frendo [K.I 649049M]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-26 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Premess illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond bl-indirizz 108/110 Triq il-Bazilika, l-Mosta, liema fond huwa okkupat mill-intimata Mary Josephine Frendo.*

2. *U Billi l-fond kien gie mghoddi lill-esponenti mill-wirt ta' missierhom Giuseppe Camilleri liema wirt iddevolva bit-testment unica charta tal-1 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li gie nieqes fl-4 ta' Settembru 2001 (**Dok A**).*

3. *U Billi l-fond gie mikri lir-ragel tal-intimata Mary Josephine Frendo fi Frar tas-sena 1965.*

4. *U Billi llum il-gurnata Mary Josephine Frendo qieghda tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kera u fil-prezent il-kera mhallsa hija ta' mija wiehed u tletin ewro u disa' u erbghin centezmu (€131.49) pagabbli kull sitt xhur.*

5. *U Billi din il-kera hija wahda rrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' jgib fis-suq illum il-gurnata u fil-fatt ir-rikorrenti kienu pprocedew b'rikors kostituzzjonali fl-ismijiet Carmel sive Charles Camilleri et. vs L-Avukat tal-Istat et. (ref. 302/2020 GM), liema kawza giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-11 ta' Ottubru 2022 (kopja tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bhala **Dok B**).*

6. *U Billi fil-kors tal-proceduri kostituzzjonali surriferiti, l-perit tekniku inkarigat mill-Qorti, vvaluta l-valur tal-fond fis-suq miftuh ghal disa' mija u sittin elf ewro (€960,000) (kopja tar-relazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala **Dok C**).*

7. *U Billi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati li jitolbu sabiex l-kera tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija tas-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz.*

8. *U Billi skond l-istess artikolu f'kaz li l-intimat ma jissoddisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-inkwilin ghandu jinghata terminu ta' mhux aktar minn sentejn sabiex jivvaka mill-fond u jhalla skumpens akkordat minn dan l-Onorabbli Bord jekk ikun il-kaz.*

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

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond il-ligi u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviz Legali 463 tal-2011 kif emendat minn zmien ghal zmien; SL 16.11)*

2. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat **ma jissodisfax il-kriterji** tad-dhul u tal-kapital tal-mazzi skond il-ligi ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond u jikkundanna lill-intimata tivvaka l-fond fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord u jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa nkluz li jistabilixxi l-kumpens li ghandhu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond sakemm irodd il-pussess liberu u vakant tal-fond lura lir-rikorrenti;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi skond il-ligi sabiex jibqa' fil-kirja (a) jirrevedi u jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas skond il-ligi fl-oghla ammont permissibbli; u (b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u jaghti dawk il-povvedimenti ohra kollha xierqa ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 skond il-kaz;*

4. *Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha necessarji u opportuni skond il-ligi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Diċembru 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.

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.

Ra r-risposta ta' **Mary Josephine Frendo** ppreżentata fl-10 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxiet is-segwenti:

1. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jichad t-talbiet tar-rikorrenti u dan stante illi l-esponenti dejjem onerat bi shih l-obbligi taghha u l-kundizzjonijiet tal-kera ghal fond li jgib l-indirizz 108/110 fi Triq il-Bazilika, Mosta;*

2. *Illi minghajr pregudizzju, l-esponenti, hekk kif hemm imnizzel fir-raba' (4) premessa tar-rikors promutur, tikri l-fond hawn fuq indikat u b'hekk effettivament hija tikkwalifika bhala "kerrej" ta' dar t'abitazzjoni skont it-tifsira moghtija fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, iz-zieda fil-kera indikata fir-rikors promutur ai termini tal-Artikolu 4A (1) tal-Kap. 69 hija mhollija fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord liema ammont ma ghandux jeccedi t-tnejn fil-mija (2%) u ghalhekk jista' jkun inqas u dan specjalment fil-kaz de quo li l-intimata hija mara armla, anzjana u pensjonanta;*

4. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespot, l-esponenti ghamlet diversi benefikati illi ziedu sostanzjalment l-valur tal-istess fond, liema valur qed jigi kalkolat ghaz-zieda fil-kera mitluba fir-rikors promutur. Illi ghalhekk dan l-Onorabbli Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni dawn l-istess benefikati fil-kalkolazzjoni tal-ammont li ghandu jigi mhallas mill-esponenti;*

5. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) peress li ma ghandhiex dhul u/jew assi ohra li jissuperaw l-limitu stabbilit tal-Ligi u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' dan l-umli rikors. B'hekk l-esponenti zgur ma ghandiex tigi zgumbrata mill-fond de quo;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti umilment tissottometti illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti dejjem imxiet mal-obbligi taghha u mal-Ligi u ghalhekk ma ghandhiex tbati l-ispejjez tal-kawza meta hija dejjem harset d-dmirijiet taghha skont l-Ligi;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-8 ta' Marzu 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 r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond numru 108/110, Triq il-Bażilika, il-Mosta 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 jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tal-Bord din il-prova hija sodisfatta bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti mar-rikors promutur.

Illi l-intimata ppreżentat numru ta' dokumenti sabiex tagħmel prova fir-rigward 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-intimat kellu tlieta u sebgħin (73) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li 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 rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, 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 skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull prorjeta` 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.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti mill-intimata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur ta' ħames mija u tmenin elf ewro (€580,000).

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 pprezentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li għandha mezzi finanzjarji limitati, 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 dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`,

---

[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.

inkluż sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.[3] 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.[4]

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 anness 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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

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.

---

[3] Dokument B a fol. 7

[4] 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 Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

[5] 1 ta' Diċembru 2021

[6] 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

[7] *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.*

In oltre, l-Bord jagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Marthese Mifsud et vs Lawrence Abela et*** deċiża fit-3 ta' Lulju 2024 fejn ġie rilevat is-segwenti, u cioe`:

18. Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

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-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 tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' ħdax-il elf u sitt mitt ewro (€11, 600) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba ;
2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa' t-tielet talba u jirrevedi l-kera tal-fond 108/110, Triq il-Bażilika, il-Mosta fl-ammont ta' ħdax-il elf u sitt mitt ewro (€11,600) fis-sena, pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-istess intimata tħallas l-ammont hawn indikat lir-rikorrenti;
4. 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