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

**Illum 28 ta' Jannar 2025**

**Rikors Numru 618/2023**

**Paul Borg (K.I. 1061846M)**

**Vs**

**Joseph Falzon (K.I. 796446M) u Gaetana Falzon (K.I. 804044M) u Awtorita' tad-Djar bħala intervenut fil-kawża**

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Paul Borg** fit-28 ta' Diċembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti proprjetarju tal-fond numru sittin (60) gja mija tnejn u ghoxrin (122), Triq Birbal, Balzan. Dan il-fond kien inbena mill-kompjanti ġenituri tar-rikorrenti, Giuseppe sive Joseph u Bernardina konjugi Borg, fuq biċċa art fabrikabbli li l-ġenituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw minghand Calcedonio Ciantar permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Dicembru, 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius – anness u mmarkat bħala* ***Dok. A****.*

*2. Illi Joseph Borg ġie nieqes fil-11 ta' Diċembru, 1985 filwaqt li Bernardina Borg ġiet nieqsa fit-13 ta' Settembru, 1992. Is-suċċessjoni taghhom hija regolata b'testment unica charta tat-28 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, fejn fost disposizzjonijiet oħrajn huma hallew b'titolu ta' prelegat in piena u assoluta proprieta lir-rikorrenti l-fond mertu tal-kawza ossija l-fond bin-numru mija tnejn u ghoxrin (122), illum igib in-numru sittin (60), Triq Birbal, Balzan, filwaqt li nnomininaw b'werrieta universali taghhom lir-rikorrenti u lil hutu Francis Borg u Carmelo Borg – hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. B.***

*3. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tat-28 ta' Jannar, 1994 hut ir-rikorrenti Francis Borg u Carmelo Borg immittew lir-rikorrenti fil-pussess tal-fond de quo- hawn anness u mmmarkat bħala* ***Dok. C.***

*4. Illi dan il-fond huwa fil-preżent mikri lill-intimati Joseph Falzon u Gaetana Falzon bil-kera ta' €407.70 fis-sena bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara li għalqet il-konċessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin sena maghmula in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Dottor Angelo Sammut tat-22 ta' Mejju, 1978 – anness u mmarkat bħala* ***Dok.D.***

*5. Illi din il-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fit-22 ta' Mejju, 1999 izda l-inkwilini odjerni Joseph Falzon u Gaetana Falzon, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.*

*6. Illi r-rikorrenti ipproceda quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), fejn talab lill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu. B'sentenza mogħtija nhar is-26 ta' Settembru, 2023 il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddikjarat, inter alia, illi "ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu numru sittin (60) gja mija tnejn u ghoxrin (122), Triq Birbal, Balzan bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)"- annessa u mmarkata bħala* ***Dok. E.***

*7. Illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, ir-rikorrenti għandu dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq tad-dar t'abitazzjoni u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda.*

*8. Illi għalhekk l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord:*

1. *JISTABILIXXI jekk l-intimati jikkwalifikawx taħt l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 sabiex ikomplu jikru l-fond numru sittin (60) gja mija tnejn u ghoxrin (122), Triq Birbal, Balzan.*

2. *F'każ li l-intimati jikkwalifikaw, jordna r-reviżjoni fil-kera u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fuq il-fond sittin (60) gja mija tnejn u ghoxrin (122), Triq Birbal, Balzan sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan.*

3. *F'każ li l-intimati ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tagħhom fi żmien sentejn u jordna wara li jiddetermina, ukoll li l-intimati jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tad-dar imsemmija tul l-imsemmi perjodu a tenur tal-Artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-1 ta' Marzu, 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*

*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 tal-**intimati** ppreżentata fit-8 ta' Mejju, 2024 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

*1. Illi preliminarjament, l-esponent jirrileva li martu Gaetana Falzon, li ukoll ġiet imħarrka f'din il-kawża, mietet nhar it-3 ta' Novembru 2023, u għalhekk hemm lok għal korrezzjoni fl-okkju sabiex l-inkwilini tal-fond de quo jiġu indikati b'mod korrett;*

*2. Illi l-esponenti għandu kważi tmienja u sebgħin (78) sena, għadu kif romol, u huwa għal kollox dipendenti fuq il-pensjoni li jirċievi mill-Gvern ta' Malta. Huwa m'għandhu ebda propjeta' oħra fejn jista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant l-esponenti jiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċax barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi hu u familtu wettqu fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimat, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas jħallsu il-massimu tal-presentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

*4. Illi għalhekk l-esponenti umilment iħoss 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 kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021;*

*5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, tali kera hekk riveduta m'għandhiex tibda titħallas b'effett mid-data tar-rikors promotur, kif mitlub mir-rikorrent fit-tieni talba tiegħu, iżda mid-data tas-sentenza ta' dan l-Onorabbli Bord;*

*6. Illi mingħajur preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalita' li dan il-Bord isib li l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u jordna l-iżgumbrament, kwalunkwe kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond de quo sal-eventwali żgumbrament, li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tiegħu jogħġbu jiffissa, għandu jkun fl-inqas ammont possibli u f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond de quo, u dan minħabba raġunijiet fosthom dawk elenkati fit-tieni eċċezzjoni;*

*7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Bord isib a favur tar-rikorrent u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka 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 ġiet imħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isib residenza alternattiva;*

*8. Illi l-esponent jistqarr fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;*

Ra Nota tal-intimat Joseph Falzon kif ukoll d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettiq tat-test tal-mezzi li ġiet ppreżentata fis-seduta tal-11 ta' Ġunju, 2024;[1]

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

Ra illi fl-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2024, id-difensur tar-rikorrent ppreżenta u qara Nota ta' Ċessjoni limitatament fil-konfront tal-intimata Gaetana Falzon, stante il-mewt tagħha.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

---

[1] A fol. 88 tal-atti proċesswali.

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

**Ikkunsidra:**

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrent jikri l-fond numru sittin (60) gia mija tnejn u għoxrin (122), Triq Birbal, Balzan lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrent jġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur liema dokumenti baqgħu ma ġewx ikkontestati jew kontradetti.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat pproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu.

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu sebgħa u sebgħin (77) 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).[2]

**<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>**, 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.[3]

---

[2] 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.

[3] 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 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-intimat jaqbeż 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 għoxrin elf ewro (€220,000).

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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta' tiegħu.

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.[4]

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. 76-77 tal-proċess. 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]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jinnota li r-rikorrent talab l-awment tal-kera b'effet mid-data tal-preżentata tar-rikors. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrent 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.**[8]

---

[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 Ewropeja 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.*
[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

**Decide**

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet sorvolata fil-mori;

2. Jiddikjara illi l-intimat Joseph Falzon (K.I. 796446M) jikkwalifika taħt l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-fond numru sittin (60) gia mija tnejn u għoxrin (122), Triq Birbal, Balzan;

3. Jilqa' parzjalment it-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond numru sittin (60) gia mija tnejn u għoxrin (122), Triq Birbal, Balzan għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Għaldaqstant jordna u jikkundana lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrent l-kera hekk kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors u kwindi l-Bord qiegħed jilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-intimat;

4. Jiċħad it-tielet talba;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimat 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**